

FORENINGEN **EI** INVEST EUROPEAN *RETAIL*  
PROSPEKT 22. FEBRUAR 2010  
REGISTRERINGS-DOKUMENT

Foreningen ei Invest European *Retails* ("Foreningen")s Prospekt ("Prospektet") består af dette registreringsdokument ("Registreringsdokumentet"), et resumé (Resumeet) og en værdipapirnote ("Værdipapirnoten") af 22. februar 2010.

## Indholdsfortegnelse

1.	Ansvarlige	4
2.	Revisorer	5
3.	Risikofaktorer	8
4.	Udvalgte regnskabsoplysninger	14
5.	Oplysninger om udsteder	17
6.	Forretningsoversigt	19
7.	Organisationsstruktur	24
8.	ejendomme anlæg og udstyr	26
9.	Gennemgang af drift og regnskaber	26
10.	Kapitalressourcer	31
11.	Forskning og udvikling, patenter og licenser	36
12.	Trendoplysninger	36
13.	Resultatforventninger eller –prognoser	36
14.	Organisation, administration og bestyrelse	37
15.	Aflønning og goder	59
16.	Bestyrelsens arbejdspraksis	59
17.	Personale	60
18.	Større investorer	60
19.	Transaktioner med tilknyttede partnere	61
20.	Aktiver og passiver, finansielle stilling og resultater	61
21.	Yderligere oplysninger	66
22.	Væsentlige kontrakter	71
23.	Oplysninger fra tredjemand og ekspertudtalelser	72
24.	Dokumentationsmateriale	74
25.	Oplysninger om kapitalbesiddelser	75

## Bilag

Bilag A: Oversigt over koncernens låneforhold

Bilag B: Oversigt over koncernlån

Bilag C: Foreningens vedtægter

Bilag D: Foreningens seneste opgørelse af indre værdi

Bilag E: Foreningens principper for opgørelse af indre værdi

1. ANSVARLIGE

1.1 Udsteders erklæring

Vi har gjort vores bedste for at sikre, at oplysningerne i Registreringsdokumentet efter vores bedste vidende er i overensstemmelse med fakta, og at der ikke er udeladt oplysninger, som kan påvirke dets indhold.

København den 22. februar 2010

Bestyrelsen:

\_\_\_\_\_  
Advokat Frantz Palludan,  
formand

\_\_\_\_\_  
Direktør Holger Dock,  
næstformand

\_\_\_\_\_  
Direktør Michael Kaa Andersen

\_\_\_\_\_  
Direktør Peter Scheuer Jensen

\_\_\_\_\_  
Direktør Steen Jørgensen

\_\_\_\_\_  
Direktør Henrik Busch

\_\_\_\_\_  
Direktør Knud Erik Andreasen

Adresse:

Foreningen **Ei** invest european *retail*

Nørre Søgade 35

1370 København K

Telefon: 70 23 13 03

Hjemmeside: [www.eiinvest.dk](http://www.eiinvest.dk)

## 2. REVISORER

- 2.1 Foreningens årsrapporter for 2006, 2007 og 2008 er revideret af Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, Stockholmsgade 45, 2100 København. Revisor er medlem af Foreningen af Statsautoriserede Revisorer. Årsrapporterne er forsynet med revisionspåtegning uden forbehold eller supplerende oplysninger.
- 2.2 Foreningens perioderegnskab for 1. januar – 30. juni 2009 er ikke revideret, men Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, Stockholmsgade 45, 2100 København Ø, har foretaget review. Sammenligningstallene i perioderegnskabet er ikke revideret og der er ikke foretaget review heraf.
- 2.3 Revisors erklæring:

Til investorer og potentielle investorer i Foreningen **Ei** invest european *retail*. Vi har gennemgået det af ledelsen udarbejdede Registreringsdokument for Foreningen **Ei** invest european *retail*. Registreringsdokumentet er udarbejdet i overensstemmelse med dansk rets standarder og krav samt NASDAQ OMX Copenhagen A/S' regler. Foreningens ledelse har ansvaret for Registreringsdokumentet og for indholdet og præsentationen af informationerne heri. Vores ansvar er, på grundlag af vores gennemgang at udtrykke en konklusion om oplysninger af regnskabsmæssig karakter i Registreringsdokumentet.

### DET UDFØRTE ARBEJDE

Vores gennemgang af Registreringsdokumentet er udført i overensstemmelse med den danske revisionsstandard RS 3000 "*Andre erklæringsopgaver med sikkerhed end revision og review af historiske finansielle oplysninger*". Vi har tilrettelagt og udført vores arbejde med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at Registreringsdokumentet ikke indeholder væsentlige fejlinformationer af regnskabsmæssig karakter.

Vi har gennemgået oplysninger af regnskabsmæssig karakter, herunder opstilling af hoved- og nøgletal, og har påset, at disse er udtaget korrekt fra de af os reviderede årsrapporter for 2006, 2007 og 2008 samt fra den af os gennemgæede halvårsrapport for perioden 1. januar til 30. juni 2009. Det er vores opfattelse, at det udførte arbejde giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

### KONKLUSION

Vi bekræfter, at alle væsentlige forhold vedrørende Foreningen **Ei** invest european *retail*, som er os bekendt, og som efter vor opfattelse kan påvirke vurderingen af

Foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt resultatet af Foreningens aktiviteter og pengestrømme, som angivet i årsrapporterne for 2006, 2007 og 2008 samt i halvårsrapporten for 2009, er indeholdt i Registreringsdokumentet.

København, den 22. februar 2010

Grant Thornton  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Christian F. Jakobsen  
statsautoriseret revisor

Henrik Aslund Pedersen  
statsautoriseret revisor

Reference til øvrige erklæringer afgivet af Foreningens uafhængige revisorer

Årsrapporterne for regnskabsårene 2006, 2007 og 2008

Grant Thornton Statsautoriseret Revisionsaktieselskab har revideret de af ledelsen for Foreningen ei invest *european retail* aflagte årsrapporter for regnskabsårene 2006, 2007 og 2008. I revisionspåtegningerne for årsrapporterne for 2006, 2007 og 2008 har Grant Thornton Statsautoriseret Revisionsaktieselskab udtrykt konklusioner uden forbehold og uden supplerende oplysninger.

Halvårsrapporten for 1. januar til 30. juni 2009

Grant Thornton Statsautoriseret Revisionsaktieselskab har udført et review af de af ledelsen udarbejdede regnskabstal for perioden 1. januar til 30. juni 2009, som indgår i halvårsrapporten for 2009. I review-erklæringen til regnskabstallene for perioden 1. januar til 30. juni 2009, som er afgivet med begrænset grad af sikkerhed, har Grant Thornton Statsautoriseret Revisionsaktieselskab udtrykt en konklusion uden forbehold og uden supplerende oplysninger. Sammenligningstallene i halvårsrapporten er ikke revideret og der er ikke udført review heraf.

Forventninger for regnskabsårene 2009 og 2010

Grant Thornton Statsautoriseret Revisionsaktieselskab har afgivet erklæring om det af ledelsen for Foreningen udarbejdede estimat for 2009 og det af ledelsen for Foreningen udarbejdede budget for 2010, der begge er udarbejdet på et grundlag, der er sammenligneligt med de historiske regnskabsoplysninger. I erklæringen, som er afgivet med begrænset grad af sikkerhed for så vidt angår de anvendte forudsætninger og med høj grad af sikkerhed for at estimat og budget er udarbejdet i overensstemmelse med forudsætningerne, har Grant Thornton Statsautoriseret Revisionsaktieselskab udtrykt en konklusion uden forbehold og uden supplerende oplysninger.

### 3. RISIKOFAKTORER

Investering i foreningsbeviserne indebærer høj risiko. Følgende risikofaktorer, der af Foreningens ledelse vurderes som væsentlige, bør sammen med de øvrige oplysninger i dette Registreringsdokument overvejes omhyggeligt, inden der træffes en investeringsbeslutning.

De beskrevne risikofaktorer er ikke de eneste, Foreningen står overfor. Hvis nogen af de nedenstående risici eller andre risici, som ikke er beskrevet, indtræffer, kan det få væsentlig negativ indflydelse på Foreningens drift, finansielle stilling, driftsresultat og/eller målsætninger. Andre risici, som Foreningen på nuværende tidspunkt ikke har kendskab til eller i øjeblikket anser som uvæsentlige, kan imidlertid også få negativ indvirkning på Foreningens drift og udvikling. I sådanne tilfælde kan markedskursen på Foreningsbeviserne falde, og investorerne kan tabe hele eller en del af det beløb, de har investeret ved at købe foreningsbeviser.

Registreringsdokumentet indeholder også fremadrettede udsagn, der er forbundet med risici og usikkerhed. Foreningens faktiske resultater kan afvige væsentligt fra dem, der indikeres i disse fremadrettede udsagn som følge af visse faktorer, herunder men ikke begrænset til de risici, som Foreningen er udsat for, og som er beskrevet nedenfor og andetsteds i Prospektet.

Nedennævnte risikofaktorer er ikke anført i prioriteret rækkefølge efter vigtighed eller sandsynlighed. Det er ikke muligt at kvantificere betydningen af de enkelte risikofaktorer for Foreningen, idet hver af nedennævnte risikofaktorer kan materialisere sig i større eller mindre omfang og få uforudsete konsekvenser.



## RISICI VED EJENDOMSINVESTERINGER OG MANGLENDE RISIKOSTYRING

Der kan ikke gives nogen sikkerhed for, at investering i retaillejendomme i fremtiden vil generere et positivt afkast. Foreningens formål er at investere i ejendomme inden for retailsegmentet og sådanne ejendomsinvesteringer er lige som enhver anden ejendomsinvestering risikobetonet.

Aktiv risikostyring spiller en væsentlig rolle i Foreningens investeringsstrategi. Det overordnede mål med risikostyringen er at mindske afkastets følsomhed over for udsving i de underliggende faktorer.

De overordnede rammer for styringen af risici er udstukket og overvåges løbende af bestyrelsen og administreres i det daglige af I/S EjendomsInvest i henhold til en med EjendomsInvest indgået investerings- og administrationsaftale.

Der kan imidlertid ikke gives nogen garanti for, at Foreningen er i stand til at styre sine risici således, at Foreningen undgår tab som følge af de risici som er forbundet med ejendomsinvesteringer generelt, ligesom der ikke kan gives nogen garanti for at de på tidspunktet for Prospektets offentliggørelse ansatte værdier af Foreningens ejendomme er korrekt eller udtryk for den markedsværdi, der faktisk ville kunne opnås ved en realisering heraf. Der kan således også vise sig yderligere behov for nedskrivninger af værdien af Foreningens ejendomme.

## MAKROØKONOMISKE RISICI

### LIKVIDITETSRISIKO

Det pressede finansielle marked udgør en risiko for Foreningens likviditetsberedskab. Foreningens rammeaftale med Foreningens långivere indeholder blandt andet grænser for belåningsgrad af ejendommene samt krav til driftsresultatets størrelse før dagsværdireguleringer i forhold til nettorenteudgifterne.

### RENTERISICI

Foreningen kan i henhold til vedtægterne finansiere investeringer ved anvendelse af op til 80 % fremmedkapital. Renterisikoen afhænger af, hvorvidt finansieringen tilvejebringes gennem optagelse af lån med kortere eller længere rentebindingsperiode.

Rentebindingsperioden vælges af bestyrelsen på baggrund af de gældende markedsvilkår. For at opnå en vis grad af stabilitet for de fremtidige renteudgifter har

Foreningen valgt at anvende mellemlange finansieringstilsagn. Den del af låneporteføljen, som er rentesikret, udgør ca. 73 % og løber i perioden frem til 2019-2020. Den resterende del af låneporteføljen svarende til ca. 27 % er til dels variabelt forrentet med CIBOR 3 mdr., STIBOR 3 mdr. og EURIBOR 3 mdr., og til dels rentesikret ved anvendelsen af cancellerbare swaps, som på tidspunktet for Registreringsdokumentet offentliggørelse er fastforrentet, men som af Foreningen kan kaldes kvartalsvis. Foreningen er således udsat for renterisiko på den del af låneporteføljen der er variabelt forrentet, hvis renten stiger.

#### INFLATIONSRISIKO

Lejeindtægterne fra ejendommene i Foreningens portefølje pristalsreguleres løbende. En lav inflationstakt medfører en mindre stigning i driftsindtægterne i forhold til perioder med høj inflation. Inflationsrisikoen styres ved så vidt muligt at opretholde lejekontrakter med en fastlagt minimumsregulering af lejeniveauet. Der kan dog ikke gives nogen garanti for at denne regulering følger det faktiske inflationsniveau eller at det fremover er muligt at forhandle sådanne vilkår.

#### VALUTARISIKO

Ved investering, drift og salg af ejendomme uden for Danmark vil Foreningen være eksponeret i fremmed valuta. Det er bestyrelsens vurdering, at risici vedrørende investering i europæiske ejendomme er begrænset som følge af valutakurssamarbejdet mellem den danske krone og euroen, idet der dog er risiko for, at den danske krone på sigt ikke er så tæt knyttet til euroen, som det er tilfældet i dag. Ved investeringer i Sverige er der en løbende risiko for udsving i forhold til den danske krone. For at reducere eksponeringen optager Foreningen som hovedregel lån i den valuta, der benyttes i investeringslandet, hvis denne er forskellig fra euroen. Der kan dog ikke gives nogen garanti for at dette er tilstrækkeligt til at afdække risikoen for udsving i valutaerne i mellem de lande Foreningen ejer ejendomme i.

#### KONJUNKTURRISIKO

Det fremtidige afkast af Foreningens ejendomme kan påvirkes af konjunkturer, således at faldende indtjening hos Foreningens lejere i retailsegmentet kan vanskeliggøre genudlejning af Foreningens ejendomme, ligesom det kan påvirke betalingsevnen hos eksisterende lejere. På samme måde kan konjunkturerne påvirke priserne på de ejendomme, som Foreningen allerede har investeret i, således at der må foretages nedskrivninger af værdien heraf og at Foreningens strategi om at videre sælge indkøbte ejendomme med fortjeneste ikke kan realiseres.

#### FINANSIERINGSRISIKO

Foreningen kan i henhold til vedtægterne finansiere investeringer ved anvendelse af op til 80 % fremmedkapital. Nedenfor under punktet kapitalressourcer er givet en oversigt og beskrivelse af Foreningens lån, herunder af de covenants, der er knyttet hertil. Foreningen er afhængig af at kunne refinansiere sine lån ved udløb af eksisterende låneaftaler, herunder af, at der sker fornyelse af rammeaftalen med FIH Bank A/S inden denne udløber i 2011. Såfremt Foreningens eksisterende långivere kræver lån ydet til Foreningen indfriet helt eller delvist, bortset fra løbende ydelser, enten fordi lånet forfalder i henhold til aftalen, fordi en rammeaftale udløber uden fornyelse eller fordi Foreningen måtte have misligholdt covenants eller øvrige vilkår, skal foreningen kunne opnå refinansiering i andet kreditinstitut for at kunne indfri sådanne lån. Foreningen ville i videst mulig omfang kunne tilbyde sikkerhed i sine ejendomme, hvortil det konkrete lån ydes. Der kan imidlertid ikke gives nogen garanti for, at Foreningen til enhver tid kan opnå den fornødne refinansiering.

#### EJENDOMSSPECIFIKKE RISICI

##### DRIFTSRISIKO OG KREDITRISIKO

Såfremt en lejer misligholder lejekontrakten eller uventet fraflytter lejemålet, kan det have betydning for lejeindtægten for den pågældende ejendom. Tilsvarende kan der være risiko for, at lejere ikke betaler, og at de indbetalte deposita ikke er tilstrækkelige til at dække tab herved.

##### RISIKOEN VED SALG OG GENUDEJNINGSMULIGHEDER

Foreningen kalkulerer med, at Foreningens ejendomme stiger i værdi i takt med stigningen i huslejen. Efterspørgsel på ejendomme, butikslokaler og disses beliggenhed er væsentlige parametre for mulighederne for genudlejning og for salgspriisen på en ejendom. Risiciene søges minimeret via en investeringsstrategi, der sigter på at købe ejendomme med attraktive placeringer og dermed gode salgs- og genudlejningsmuligheder. Der kan ikke gives nogen garanti for, at denne investeringsstrategi opfyldes og dermed ikke nogen garanti for, at ejendommene kan sælges med fortjeneste eller for at tomme lejemål kan genudlejes.

Foreningen har i visse tilfælde givet reduceret leje til enkelte lejere, som til gengæld har forlænget lejemålet.

For Gallerierne i Hillerød og ejendommen i Sundsvall, Sverige har det været nødvendigt at foretage en revurdering af ejendommene, da de har vist sig vanskelige at udleje, ligesom det har vist sig vanskeligt at fastholde eksisterende lejere. Bestyrelsen har ved et bestyrelsesmøde af den 18. august 2009 besluttet at iværksætte handlingsplaner for forbedringer af de pågældende ejendomme med henblik på at sikre et større udlejningspotentiale. Provenuet fra Udbuddet skal blandt andet bruges til gennemførelse af disse handlingsplaner.

På tidspunktet for Registreringsdokumentets offentliggørelse er væsentlig del af lejemålene i Gallerierne i Hillerød ikke udlejet, idet de eksisterende lejere har opsagt eller ophævet lejemålene og det ikke har været muligt at genudleje disse. Der henvises til punkt 20.4 om "*rets- og voldgiftssager*" for nærmere beskrivelse af verserende sager med tidligere lejere.

På tidspunktet for Registreringsdokumentets offentliggørelse er en væsentlig del af lejemålene i Sundsvall i Sverige tomme. Hovedparten af de tidligere lejere betaler dog stadig leje indtil kontraktophør. Det har ikke været muligt at genudleje de tomme lejemål.

Foreningens bestyrelse forventer, at de besluttede handlingsplaner for forbedring af Gallerierne og Sundsvall vil gøre det muligt at udleje de tomme lejemål. Der kan imidlertid ikke gives garanti for forbedring af lejemålene medfører, at samtlige lejemål kan genudlejes.

I Tampere i Finland er ejendommen delt op i 2 separate lejemål i 2 separate bygninger overfor hinanden. Den ene lejer har fraflyttet sit lejemål, men betaler fuldt ud leje og fælles omkostninger. Lejemålet udløber om 2 år. Der pågår forhandling med ny potentiel lejer, men det er vanskeliggjort, da denne gerne vil leje mere end 2.000m<sup>2</sup>, hvorfor dette skal godkendes af de lokale myndigheder. (Normalt myndighedsgodkendelseskrav ved lejemål over 2.000 m<sup>2</sup>).

#### BYGNINGSMÆSSIGE RISICI

Fejl og mangler ved ejendomme kan kræve større omkostninger til udbedring. Indhentning af tekniske rapporter før investering i en ejendom begrænser risikoen herved. Endvidere fokuserer Foreningen på køb af nyere eller moderniserede ejendomme. Der kan imidlertid ikke gives nogen garanti for at omkostninger til sådanne mangler ikke opstår.

## ANDRE RISICI

### SKATTEMÆSSIGE FORHOLD

Eventuelle ændringer i skattereglerne og i skattepraksis i de lande hvor Foreningen investerer i ejendomme, kan få indflydelse på Foreningens økonomiske stilling. Bestyrelsen har søgt at etablere en foreningsstruktur, der er skatteoptimeret mest muligt. Lovgivningen på skatteområdet varierer fra land til land, og derfor optimerer Foreningen selskabsstrukturen løbende i forhold til gældende regler i det enkelte land. Foreningen opnår en fleksibel struktur ved, at de enkelte ejendomsinvesteringer placeres i driftsselskaber i de udvalgte investeringslande. Der kan imidlertid ikke gives nogen garanti for, at foreningen faktisk opnår den skattemæssige status, den ønsker. Endvidere kan ændringer i praksis og lovgivning i de lande Foreningen er aktiv føre til ændret skattemæssig status.

### RISIKOEN VED INVESTERINGSRÅDGIVNING OG ANDEN RÅDGIVNING

Det er afgørende for Foreningen at investere i ejendomme, der på længere sigt kan give et attraktivt afkast i forhold til risikoen. Afkastet er afhængigt af, at Foreningens investeringsrådgivere er i stand til at analysere, vurdere og udvælge attraktive investeringsmuligheder samt på Foreningens vegne forhandle fordelagtige vilkår på plads for fremmedkapitalfinansieringen. På tilsvarende måde er afkastet afhængig af, at Foreningen fra sine øvrige rådgivere modtager korrekt rådgivning om bl.a. Foreningens skatte- og leje forhold, mv., således at Foreningen udnytter sine muligheder mest optimalt.

#### 4. UDVALGTE REGNSKABSOPLYSNINGER

- 4.1 Nedenfor er gengivet udvalgte hoved- og nøgletal for Foreningen **Ei invest european retail** ("Foreningen") for 2008, 2007 og 2006 samt for perioderne 1. januar – 30. juni 2009 og 2008. Alle regnskabstal er på koncernniveau.
- 4.2 Regnskabsoplysningerne er uddraget af Foreningens reviderede årsrapport fra regnskabsåret 2008, 2007 og 2006.
- 4.3 Perioderegnskabet for perioden 1. januar – 30. juni 2009 med tilhørende sammenligningstal fra samme periode 2008 er uddraget af den offentliggjorte delårsrapport for nævnte periode. Perioderegnskabet er ikke revideret men der er foretaget review af regnskabstallene for 1. halvår 2009. Sammenligningstallene for den tilsvarende periode i 2008 er ikke reviderede og der er ikke foretaget review af sammenligningstallene.
- 4.4 Nedenstående gennemgang bør læses i sammenhæng med Foreningens årsrapporter og delårsrapporter, som alle kan ses på Foreningens hjemmeside: [www.eiinvest.dk](http://www.eiinvest.dk).

Tabel 1 hoved- og nøgletal for koncernen for 2008, 2007 og 2006 samt for perioderne 1. januar – 30. juni 2009 og 2008

millioner kr.	1. halvår 2009	1. halvår 2008	2008	2007	2006
<b>Resultatopgørelse</b>					
Lejeindtægter	46,2	45,6	93,6	94,5	72,5
Ejendomsomkostninger	-7,5	-7,6	-15,6	-10,3	9,9
Bruttoresultat før værdireguleringer	38,6	38,0	78,0	84,1	62,6
Værdiregulering af ejendomme	-96,4	-20,1	-118,8	60,8	69,3
Bruttoresultat efter værdireguleringer	-57,7	17,9	-28,9	145,0	131,9
Administrationsomkostninger	-17,8	-18,6	-27,8	-21,7	-14,9
Andre indtægter	-	-	-	-	7,5
Resultat før finansielle poster	-75,5	-0,7	-56,7	123,3	124,5
Finansielle poster	-21,5	-21,5	-70,3	-44,8	-17,4
Resultat før skat	-97,0	-22,2	-127,1	78,5	107,1
<b>Balance</b>					
Investeringsejendomme	1.155,2	1.380,0	1.244,9	1.397,5	1.351,3
Investorerens formue	220,6	458,8	328,9	519,3	497,8
Foreningskapital	295,8	291,1	295,8	306,5	306,5
Balancesum	1.191,2	1.457,3	1.283,3	1.464,0	1.392,2
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	-8,1 %	-3,0 %	-9,5 %	2,9 %	7,4 %
Administrationsomkostninger i procent *	3,2 %	7,6 %	6,5 %	4,3 %	3,3 %
Foreningskapitalens forrentning *	-32,8 %	-14,7 %	-41,2 %	13,7 %	33,6 %
Afkast i procent *	-32,9 %	-2,1 %	-30,8 %	10,0 %	29,8 %
Investeringsafkast *	0,8 %	2,6 %	-4,3 %	9,0 %	11,1 %

millioner kr.	1. halvår 2009	1. halvår 2008	2008	2007	2006
<b>Fondsbørsrelaterede nøgletal</b>					
Børskurs	61,0	156,9	131,0	165,0	150,0
Indre værdi	74,6	157,6	111,2	169,4	162,4
Udbytte	0,0 %	0,0 %	5,75 %	6,00 %	9,25 %
Resultat i kr. pr. foreningsbevis á KR.100	-32,7	-7,4	-40,7	13,7	33,6
Gennemsnitligt antal forenings- beviser (1.000 stk.)	2.967,0	3.013,7	2.976,0	3.065,0	3.065,0

\* ) Nøgletallene er omregnet til årsbasis, hvor dette er nødvendigt af hensyn til sammenligneligheden. Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings Anbefalinger & Nøgletal 2005



## 5. OPLYSNINGER OM UDSTEDER

### 5.1 Historie og udvikling

Foreningen er etableret i 2003 som en udloddende forening med henblik på at foretage investeringer med såvel egenkapital som fremmedkapital i butiksejendomme i Europa, dog fortrinsvist Danmark, Sverige og Finland.

I april 2007 ændrede Foreningen navn og formål, idet Foreningens navn ændredes fra "Foreningen **Ei** invest nordisk *retail*" til "Foreningen **Ei** invest european *retail*", og Foreningens formål vedrørende erhvervelse af fast ejendom ændredes fra "*Danmark, Norge og Sverige*" til "*Europa*".

Foreningens beviser er siden 1. februar 2004 optaget til handel på Nasdaq OMX Copenhagen A/S. Foreningen ejer på tidspunktet for Registreringsdokumentets offentliggørelse 10 ejendomme.

#### NAVN OG HJEMSTED, MV.

Foreningen Ei Invest European Retail  
CVR nr. 27 49 27 97  
Nørre Søgade 35  
1370 København K  
(Københavns kommune)  
Telefon: 70 23 13 03  
www.eiinvest.dk / mail: invest@eiinvest.dk

#### REGISTRERINGSDATO, LOVGIVNING OG TILSYN

Foreningen er stiftet den 18. december 2003 som en forening.

Foreningen er en udloddende forening. Foreningen foretager sine ejendomsinvesteringer i selvstændige selskaber. Foreningen er underlagt dansk ret.

#### VÆSENTLIGE BEGIVENHEDER I FORENINGENS FORRETNINGSMÆSSIGE UDVIKLING

Januar 2004: Foreningen optaget til handel på Københavns Fondsbørs (nu Nasdaq OMX Copenhagen).

Marts 2004: Foreningen erhverver fase I af ejendom i Uppsala, Sverige. Fase I overtages i september 2004.

April 2004: Foreningen erhverver ejendom i Turku, Finland.

Juni 2004: Foreningen erhverver fase II af ejendom i Uppsala, Sverige. Fase II overtages i november 2004.

November 2004: Foreningen erhverver ejendomme Hyvinkää og i Tampere i Finland.

December 2004: Foreningen erhverver ejendomme i Salo i Finland samt i Sundsvall, Mora og Sandviken i Sverige.

Marts 2005: Foreningen indgår aftale om køb af Gallerierne i Hillerød, der var under opførelse med forventet overtagelse den 1. oktober 2006.

Januar 2006: Foreningen erhverver ejendommen i Skelleftå i Sverige

Marts 2006: Foreningen indgår aftale om køb af retailpark under opførelse i Kuopio i Finland, med forventet overtagelse den 1. september 2006.

August 2006: Foreningen sælger retailpark i Kuopio i Finland.

December 2006: Foreningen overtager gallerierne i Hillerød.

Oktober 2007: Foreningen indgår aftale om betinget køb af shoppingcenteret Joensuu i Finland.

April 2009: Foreningen annullerer aftalen om køb af shoppingcenteret Joensuu i Finland.

## 5.2 Investeringer

I 2006 investerede Foreningen i ejendommen Gallerierne i Hillerød. Købesummen, der var genstand for regulering, udgjorde kr. 374,6 mio. inkl. købsomkostninger.

I 2007 indgik Foreningen betinget aftale om køb af Shopping Center Joensuu i Finland. Aftalen var betinget af at centeret blev færdiggjort i tilfredsstillende kvalitet. Købesummen var aftalt til kr. 230 mio. Sælger opfyldte ikke betingelserne og i april 2009 trådte Foreningen tilbage fra aftalen.

I 2008 har Foreningen ikke foretaget investering i nye ejendomme.

I 2009 og indtil datoen for Prospektets offentliggørelse har Foreningen ikke foretaget investering i nye ejendomme.

Foreningen har ikke igangværende væsentlige investeringer eller aftaler om sådanne fremtidige forpligtelser, men Foreningen har udarbejdet handlingsplaner vedrørende ejendommene Gallerierne i Hillerød og Sundsvall i Sverige for væsentlige investeringer til forbedringer heraf med henblik på at forbedre udlejningspotentialet, idet disse to ejendomme i dag har en indretning og stand, der vanskeliggør udlejning. De budgetterede omkostninger til forbedringer mv. af Gallerierne udgør kr. 35 mio. De budgetterede omkostninger til forbedringer mv. af Sundsvall udgør kr. 20 mio.

## 6. FORRETNINGSOVERSIGT

### HOVEDVIRKSOMHED

Foreningens formål er at erhverve fast ejendom i Europa med henblik på udlejning af disse inden for retailmarkedet. Foreningen og de af Foreningen kontrollerede selskaber kan som led heri sælge aktier i datterselskaberne, og datterselskaberne kan foretage løbende køb og salg af ejendomme.

De af Foreningen direkte eller indirekte kontrollerede selskaber må alene have til formål at eje og udleje fast ejendom i Europa med henblik på udlejning inden for retailmarkedet. Ved kontrol forstås, at Foreningen direkte eller indirekte ejer mere end 50 % af aktiekapitalen og stemmerettigheder i et selskab. Det er hensigten, at der skal være en aktiv porteføljepleje af Foreningens ejendomme med en løbende udskiftning af Foreningens ejendomme, når disse har nået en rimelig værdistigning i forhold til anskaffelsesprisen og under hensyntagen til handelsomkostninger.

#### 6.1 Væsentligste markeder

Foreningen er på tidspunktet for Prospektets offentliggørelse aktiv i Danmark, Sverige og Finland.

#### 6.2 Samlede indtægter pr. geografisk marked.

Lejeindtægter (DKK 1.000) :	Danmark	Finland	Sverige
2006	800	37.363	34.334
2007	22.146	38.121	34.203
2008	26.860	39.574	27.181

#### 6.3 Ekstraordinære forhold

I forbindelse med Foreningens erhvervelse af ejendommen Gallerierne, beliggende i Hillerød, har der været problemer med overdragelsen fra den tidligere ejer. Overleveringen var mangelfuld og der i den forbindelse anlagt retssager og indgivet en del klager fra lejernes side. Den tidligere ejer har i forbindelse med salget afgivet en række garantier for forskellige forhold og disse garantier bliver der løbende trukket på. Disse garantier er dog ikke tilstrækkelige til at opveje de tab, som Foreningen konstaterer i forbindelse med de anlagte lejesager, såfremt Foreningen ikke får medhold heri.

#### 6.4 Afhængighed af patenter, licenser, industri- handels- eller finanskontrakter.

Foreningen er ikke afhængig af patenter, licenser, industri eller handelskontrakter. Som nævnt under punkt 3 "Risikofaktorer" er Foreningens indtjening afhængig af, at Foreningen kan udleje sine butiksljemål. Foreningen har fremmedfinansieret ca. 72 % af sine ejendomsinvesteringer. Foreningen er således afhængig af, at disse lån ikke kræves indfriet og/eller at lånene kan refinansieres såfremt en eller flere af de nuværende långivere måtte kræve disse indfriet, herunder såfremt Foreningen måtte komme i misligholdelse af de vilkår der gælder for lånene.

#### 6.5 Ejendomme

Foreningens formål er som angivet at investere i ejendomme inden retailområdet og udleje disse. Foreningen ejer gennem sine datterselskaber på datoen for offentliggørelse af Prospektet 10 ejendomme, heraf 1 ejendom i Danmark, 5 ejendomme i Sverige og 4 ejendomme i Finland:

## Danmark

### Hillerød



Ejendomstype	Shopping Center
Antal lejemål	42
Hovedlejere	Hennes&Mauritz, Netto
Butiksareal	10.288 m <sup>2</sup>
Byggeår	2006
P-kælder Hus	220 pladser

## Sverige

### Skellefteå



Ejendomstype	Shopping Center
Antal lejemål	31
Hovedlejere	Systembolaget, Stadium
Butiksareal	8.923 m <sup>2</sup>
Byggeår	1966
Seneste renovering	2003, 2005

### Uppsala



Ejendomstype	Retailpark
Antal lejemål	5
Hovedlejere	Rusta, Intersport
Butiksareal	6.002 m <sup>2</sup>
Byggeår	2004
Seneste renovering	2004

### Sandviken



Ejendomstype	Shopping Center
Antal lejemål	14
Hovedlejere	Kapp Ahl, Lindex
Butiksareal	4.785 m <sup>2</sup>
Byggeår	1983/84
Seneste reovering	1999

### Sundsvall



Ejendomstype	Shopping Center
Antal lejemål	14
Hovedlejere	CityGross
Butiksareal	15.966 m <sup>2</sup>
Byggeår	1970
Seneste reovering	1988

### Mora



Ejendomstype	Shopping Center
Antal lejemål	13
Hovedlejere	Coop, Systembolaget
Butiksareal	3.571 m <sup>2</sup>
Byggeår	1962
Seneste reovering	2004

## Finland

### Hyvinkää



Ejendomstype	Strøgejendom
Antal I lejemål	1
Hovedlejerne	Kesko
Butiksareal	4.800 m <sup>2</sup>
Byggeår	1984
Seneste renovering	2000-2002

### Tampere



Ejendomstype	Retailpark
Antal I lejemål	2
Hovedlejerne	Gigantti, S-market
Butiksareal	5.994 m <sup>2</sup>
Byggeår	1978/2003
Seneste renovering	2002

### Turku



Ejendomstype	Strøgejendom
Antal I lejemål	7
Hovedlejer	Kesko
Butiksareal	10.901 m <sup>2</sup>
Byggeår	2000
P-pladser	230 stk.

### Salo



Ejendomstype	Retaillejemdom
Antal I lejemål	1
Hovedlejer	Kesko
Butiksareal	9.416 m <sup>2</sup>
Byggeår	1984
Seneste renovering	1996/2001

## 7. ORGANISATIONSSTRUKTUR

7.1 Foreningen er øverste enhed i organisationen, idet Foreningen har placeret sine ejendomsinvesteringer i en række underliggende direkte eller indirekte helejede datterselskaber.

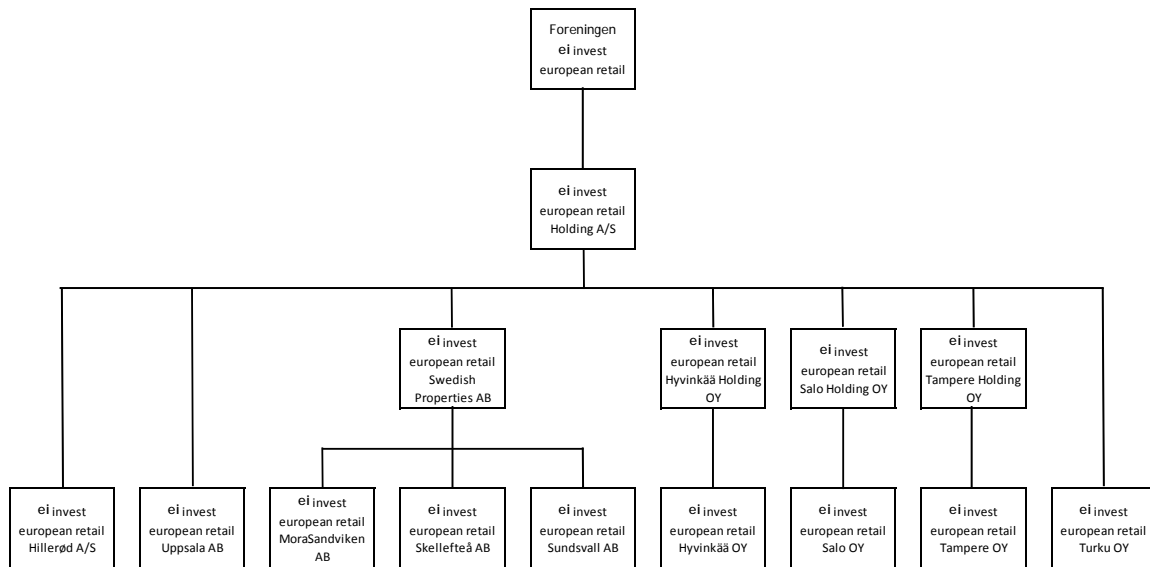
7.2 Foreningen ejer hele aktiekapitalen i EI Invest Europaen Retail Holding A/S (Danmark).

EI Invest Europaen Retail Holding A/S har de helejede datterselskaber Ei Invest Europaen Retail Hillerød A/S (Danmark), Ei Invest European Retail Uppsala AB (Sverige), Ei Invest European Retail Swedish Properties AB (Sverige), EI Invest Salo Holding OY (Finland, der har det helejede finske datterselskab Ei Invest European Retail Salo OY), EI Invest Hyvinkää Holding OY (Finland, der har det helejede finske datterselskab Ei Invest European Retail Hyvinkää Oy), Ei Invest Tampere Holding OY (Finland Finland der har det helejede finske datterselskab Ei Invest European Retail Tampere OY) og Ei Invest European Retail Turku OY (Finland).

EI invest european retail Swedish Properties AB har de helejede datterselskaber, Ei Invest European Retail Sundsvall AB (Sverige), Ei Invest European Retail Mora Sandviken AB (Sverige) og EI Invest European Retail Skellefteå AB (Sverige).



7.3 Overordnet selskabsdiagram



## 8. EJENDOMME ANLÆG OG UDSTYR

- 8.1 Foreningen har ingen planlagte investeringer i nyindkøb af ejendomme. Foreningen har planlagt at investere i forbedringer mv. i Foreningens eksisterende ejendom i Gallerierne i Hillerød for DKK 35 mio, i ejendommen i Sundsvall i Sverige for DKK 20 mio og i ejendommen i Hyvinkää for 2 mio. EUR, svarende til ca. 15 mio. DKK.
- 8.2 Foreningens anvendelse af sine ejendomme til udlejning kan blive påvirket af miljøspørgsmål, såfremt ejendommene som følge af indeklimateforurening eller jordforurening måtte blive fundet uegnet til anvendelse til butiksejendomme. Foreningens bestyrelse er ikke bekendt med, at der skulle være sådanne aktuelle forhold ved nogen af Foreningens ejendomme. Undersøgelse af miljøspørgsmål er indgået i forbindelse med Foreningens erhvervelse af sine ejendomme.

## 9. GENNEMGANG AF DRIFT OG REGNSKABER

### 9.1 Finansiell tilstand og driftsresultater for koncernen

#### RESULTATOPGØRELSE FOR 1. HALVÅR AF 2009

Koncernen har i 1. halvår 2009 opnået et bruttoresultat før værdireguleringer på kr. 38,6 mio. mod kr. 38,0 mio. for 1. halvår 2008. Bruttoresultatet før værdireguleringer på kr. 38,6 mio. svarer stort set til forventningerne og vurderes som acceptabelt i et vanskeligt marked.

Drifts- og administrationsomkostninger udgjorde i første halvår kr. 17,8 mod kr. 18,6 mio. i første halvår 2008, og finansielle poster udgjorde kr. -21,5 mio. mod kr. -21,5 mio. i samme periode i 2008.

Ejendomsporteføljen er negativt værdireguleret med kr. 96,4 mio. mod negativt kr. 20,1 mio. i samme periode 2008, hvorfor bruttoresultatet efter værdireguleringer blev kr. -57,7 mio. Periodens resultat efter skat blev, som følge af den negative værdiregulering af ejendomsporteføljen, kr. -92,6 mio. mod kr. -22,2 mio. i samme periode 2008.

#### BALANCEN FOR 1. HALVÅR AF 2009

Koncernens investeringsejendomme er optaget til markedsværdier pr. 30.06.2009, hvilke er opgjort til kr. 1.155,2 mio. mod kr. 1.244,9 mio. pr. 31.12.2008. Faldet på kr. 89,7 mio. udgøres hovedsageligt af nedskrivning af investeringsejendomme på kr. 96,4 mio., samt en positiv valutakursregulering på kr. 6,7 mio.

Egenkapital i koncernen udgør kr. 220,6 mio. pr. 30.06.2009 mod kr. 328,9 mio. pr. 31. december 2008. Dette er en nedgang i Investorenes formue på kr. 108,3 mio. Periodens resultat har påvirket egenkapitalen negativt med kr. 92,6 mio. Regulering af renteswapaftaler til markedsværdier har haft en positiv effekt på egenkapitalen med kr. 1,7 mio. Der er udbetalt et udbytte på kr. 17,0 mio., hvilket har haft en negativ effekt på egenkapitalen.

Koncernens langfristede gæld til kreditinstitutter steg med kr. 12,6 mio. til kr. 818,1 mio. pr. 30.06.2009, hvilket skyldes optagelse af yderligere lån på kr. 13,8 mio., samt negativ kursregulering af lån på kr. 1,2 mio.

#### RESULTATOPGØRELSE FOR 2008

Koncernen har i 2008 opnået et bruttoresultat før værdireguleringer på kr. 78 mio. mod kr. 84,1 mio. i 2007. Bruttoresultatet før værdireguleringer på kr. 78 mio. blev ikke anset for tilfredsstillende. Bruttoresultatet i 2008 er i forhold til 2007 negativt påvirket af højere tomgang på ejendommen Gallerierne i Hillerød og på ejendommen i Sundsvall i Sverige.

Drifts- og administrationsomkostninger udgjorde i 2008 kr. 27,8 mod kr. 21,7 mio. i 2007, og finansielle poster udgjorde kr. -70,3 mio. mod kr. -44,8 mio. i 2007. Udviklingen i drifts- og administrationsomkostningerne i 2008 i forhold til 2007 er især påvirket af større hensættelser til tab på debitorer i Gallerierne i Hillerød. Udviklingen i finansielle poster fra 2008 til 2007 skyldes i al væsentlighed større negative valutakursreguleringer (primært den svenske krone).

Ejendomsporteføljen er negativt værdireguleret med kr. 118,8 mio., hvorfor bruttoresultatet efter værdireguleringer blev kr. -28,9 mio. Periodens resultat efter skat blev, som følge af den negative værdiregulering af ejendomsporteføljen, kr. -121,9 mio. mod kr. 42,1 mio. i 2007.

#### BALANCEN FOR 2008

Koncernens investeringsejendomme er optaget til markedsværdier pr. 31.12.2008, hvilket er opgjort til kr. 1.244,9 mio. mod kr. 1.397,2 mio. pr. 31.12.2007. Faldet på kr. 152,3 mio. udgøres hovedsageligt af en tilgang på investeringsejendomme på kr. 19,3 mio., og nedskrivning af investeringsejendommen på kr. 118,2 mio., samt en negativ valutakursregulering på kr. 53,3 mio.

Egenkapital i koncernen udgør kr. 328,9 mio. pr. 31.12.2008 mod kr. 519,3 mio. året før. Dette er en nedgang i investorernes formue på kr. 190,4 mio. Årets resultat har påvirket egenkapitalen negativt med kr. 122,0 mio. Regulering af renteswap aftaler til markedsværdier har haft en negativ effekt på egenkapitalen med kr. 29,1 mio. Der er udbetalt et udbytte på kr. 18,4 mio., hvilket har haft en negativ effekt på egenkapitalen. Endeligt er der i 2008 indløst foreningsbeviser for kr. 16,4 mio. inkl. overkurs, som har påvirket investorernes formue negativt.

Koncernens langfristede gæld til kreditinstitutter faldt med kr. 9,0 mio. til kr. 805,5 mio. pr. 31.12.2008, hvilket skyldes optagelse af yderligere lån i forbindelse med omprioritering på kr. 22,8 mio., samt negativ kursregulering af lån på kr. 31,8 mio.

#### RESULTATOPGØRELSE FOR 2007

Koncernen har i 2007 opnået et bruttoresultat før værdireguleringer på kr. 84,1 mio. mod kr. 62,6 mio. for 2006. Udviklingen i bruttoresultatet skyldes den øgede aktivitet i Foreningen i forbindelse med erhvervelse af ejendommen Gallerierne i Hillerød, som havde det første fulde driftsår i 2007.

Drifts – og administrationsomkostninger udgjorde i 2007 kr. 21,7 mod kr. 14,8 mio. i 2006, og finansielle poster udgjorde kr. -44,8 mio. mod kr. -17,4 mio. i 2006. Udviklingen i driftsomkostninger og finansielle poster skyldes den øgede aktivitet i koncernen, hvor ejendommen Gallerierne i Hillerød havde første fulde driftsår.

Ejendomsporteføljen er positivt værdireguleret med kr. 60,8 mio. mod positivt kr. 69,3 mio. i 2006, hvorfor bruttoresultatet efter værdireguleringer blev kr. 145,0 mio. Periodens resultat efter skat blev, som følge af den positive værdiregulering af ejendomsporteføljen, kr. 42,1 mio. mod kr. 103,1 mio. i 2006.

#### BALANCE FOR 2007

Koncernens investeringsejendomme er optaget til markedsværdier pr. 31.12.2007, hvilket er opgjort til kr. 1.397,2 mio. mod kr. 1.351,3 mio. pr. 31.12.2006. Stigningen på kr. 45,9 mio. udgøres hovedsageligt af en opskrivning af investeringsejendommen på kr. 60,8 mio., samt en negativ valutakursregulering på kr. 17,2 mio.

Egenkapital i koncernen udgør kr. 519,3 mio. pr. 31.12.2007 mod kr. 497,8 mio. året før. Dette er en forøgelse af Investorernes formue på kr. 21,5 mio. Årets resultat har øget egenkapitalen med kr. 42,1 mio. Regulering af renteswapaftaler til markedsværdier har haft en positiv effekt på egenkapitalen med kr. 9,6 mio. Der er udbetalt et udbytte på kr. 28,3 mio., hvilket har haft en negativ effekt på egenkapitalen.

Koncernens langfristede gæld til kreditinstitutter faldt med kr. 10,3 mio. til kr. 814,5 mio. pr. 31.12.2007, hvilket skyldes kursregulering af lån

#### RESULTATOPGØRELSE FOR 2006

Koncernen har i 2006 opnået et bruttoresultat før værdireguleringer på kr. 62,5 mio.

Driftsomkostninger udgjorde i 2006 kr. 14,8 mio., og finansielle poster udgjorde kr. -17,4 mio.

Ejendomsporteføljen er positivt værdireguleret med kr. 69,3 mio., hvorfor bruttoresultatet efter værdireguleringer blev kr. 131,8 mio. Periodens resultat efter skat blev kr. 103,1 mio.

#### BALANCE FOR 2006

Koncernens investeringsejendomme er optaget til markedsværdier pr. 31.12.2006, hvilket er opgjort til kr. 1.351,3 mio. mod kr. 890,1 mio. pr. 31.12.2005. Stigningen på kr. 461,2 mio. udgøres hovedsageligt af tilgange af investeringsejendomme på kr. 377,5 mio., og en opskrivning af investeringsejendommen på kr. 69,3 mio., samt en positiv valutakursregulering på kr. 14,4 mio.

Egenkapital i koncernen udgør kr. 497,8 mio. pr. 31.12.2006 mod kr. 396,4 mio. året før. Dette er en forøgelse af Investorenes formue på kr. 101,4 mio. Årets resultat har øget egenkapitalen med kr. 103,1 mio. Regulering af renteswapaftaler til markedsværdier har haft en positiv effekt på egenkapitalen med kr. 14,2 mio. Der er udbetalt et udbytte på kr. 16,8 mio., hvilket har haft en negativ effekt på egenkapitalen.

Koncernens langfristede gæld til kreditinstitutter steget med kr. 365,5 mio. til kr. 824,8 mio. pr. 31.12.2006, hvilket skyldes optagelse af yderligere lån i forbindelse med tilgang af investeringsejendomme på kr. 357,1 mio., samt positiv kursregulering af lån på kr. 8,4 mio.

- 9.2 Statslige, økonomiske, skattemæssige, monetære eller politiske initiativer, der har eller kan få væsentlige direkte eller indirekte indflydelse på Foreningens virksomhed.

Foreningens bestyrelse er ikke bekendt med sådanne forhold.

## 10. KAPITALRESSOURCER

KONCERNENS KAPITALRESSOURCER PR. 30. NOVEMBER 2009 OG BEGRÆNSNINGER I BRUGEN HERAF

### **Sparekassen Lolland**

Kassekredit max.	DKK	30.000.000
Udnyttet træk pr. 30.11.2009	DKK	-29.359.444
Kapitalressource	DKK	640.556

Kapitalressourcen indgår i almindelig drift

Indløsningskredit max.	DKK	35.000.000
Udnyttet træk pr. 30.11.2009	DKK	-32.763.536
Kapitalressource	DKK	2.236.464

Kapital ressourcen kan kun udnyttes ved indløsning af foreningsbeviser.

### **BRF**

Bevilliget lån	DKK	236.260.000
Udnyttet træk pr. 30.11.2009	DKK	-236.260.000
Kapitalressource	DKK	0

### **FIH**

Bevilliget lån	DKK	635.299.572
Udnyttet træk pr. 30.11.2009	DKK	-602.380.200
Kapitalressource	DKK	32.919.372

Kapitalressourcen i FIH er et udtryk for foretaget afdrag samt en kapital ressource på 5 % i tillægskredit, som kan udnyttes ved særtilfælde og akut behov, f.eks. ombygning, større vedligehold etc.

FIH lånerammen er 750 mio. kr.

Forskellen mellem udnyttet træk på 602,4 mio. kr. og lånerammen i FIH kan ikke anvendes til andet end indkøb af nye ejendomme eller forbedringer af sådanne efter forudgående godkendelse. Ressourcen kan ikke anvendes til almindelig drift.

### **Koncernens likvide midler i form af bankindeståender pr. 30. november 2009**

Bankindestående bundne midler	DKK	24.642.392
Bankindestående frie midler	DKK	8.640.069
Bankindestående i alt	DKK	33.282.461

Bundne midler står på huslejekonti mv. og står til sikkerhed for FIH.

Langfristede forpligtelser pr. 30. november 2009:

Udskudt skat	kr.	59.991.000
Kreditinstitutter FIH/ BRF	kr.	821.866.000
SparLolland	kr.	62.123.000
Langfristede forpligtelser i alt	kr.	942.081.000

Kortfristede forpligtelser:

Leverandører af varer og tjenesteydelser	kr.	2.974.000
Koncernintern gæld	kr.	0
Anden gæld	kr.	28.762.000
Periodeafgrænsningsposter	kr.	7.711.000
Skyldige omkostninger	kr.	33.000
Skyldig moms	kr.	2.531.000
Kortfristede forpligtelser i alt	kr.	42.011.000

PENGESTRØMME - 1. HALVÅR 2009

Pengestrømme fra drift før finansielle poster udgjorde kr. 37,1 mio. mod kr. 19,3 mio. i samme periode 2008. Pengestrømme fra ordinær drift før skat udgjorde kr. 6,1 mio. mod negativt kr. 2,1 mio. i samme periode 2008. Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde negativt kr. 3,3 mio. mod negativt kr. 15,1 mio. i samme periode 2008. Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgjorde negativt kr. 3,6 mio. mod positivt kr. 15,5 mio. i samme periode 2008.

Udviklingen i pengestrømme fra drift før finansielle poster i første halvår 2009 sammenlignet med samme periode i 2008 skyldes hovedsageligt positiv udvikling i arbejdskapitalen.



#### PENGESTRØMME - 2008

Pengestrømme fra drift før finansielle poster udgjorde kr. 82,5 mio. mod kr. 55,2 mio. i 2007. Pengestrømme fra ordinær drift før skat udgjorde kr. 36,8 mio. mod kr. 15,1 mio. i 2007. Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde negativt kr. 21,6 mio. mod negativt kr. 2,7 mio. i 2007. Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgjorde negativt kr. 21,5 mio. mod negativt kr. 9,6 mio. i 2007.

Den forbedrede pengestrøm fra drift før finansielle poster skyldes hovedsageligt nedbringelse af tilgodehavende leje samt positiv forskydning på kreditorbeholdningen.

#### PENGESTRØMME - 2007

Pengestrømme fra drift før finansielle poster udgjorde kr. 55,2 mio. mod kr. 59,6 mio. i 2006. Pengestrømme fra ordinær drift før skat udgjorde kr. 15,1 mio. mod kr. 38,2 mio. i 2006. Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde negativt kr. 2,7 mio. mod negativt kr. 376,8 mio. i 2006. Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgjorde negativt kr. 28,5 mio. mod positivt kr. 339,5 mio. i 2006.

#### PENGESTRØMME - 2006

Pengestrømme fra drift før finansielle poster udgjorde kr. 59,5 mio. Pengestrømme fra ordinær drift før skat udgjorde kr. 38,2 mio. Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde negativt kr. 376,8 mio. Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgjorde positivt kr. 339,5 mio. Pengestrømme fra investeringsaktivitet er i 2006 påvirket af købet af ejendommen Gallerierne i Hillerød.

I skematisk opstilling ser pengestrømmene ud som følger:

MILLIONER KR.	1. HALVÅR 2009	1. HALVÅR 2008	2008	2007	2006
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>					
Indbetalt fra lejere med videre	46.447	45.605	98.117	83.696	79.011
Udbetalt til leverandører med videre	(9.388)	(26.258)	(15.667)	(28.504)	(19.466)
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>37.059</b>	<b>19.347</b>	<b>82.450</b>	<b>55.192</b>	<b>59.545</b>
Renteindbetalinger med videre	1.162	1.910	773	520	847
Renteudbetalinger med videre	(32.070)	(23.375)	(46.401)	(40.594)	(22.165)
<b>Pengestrømme fra ordinær drift før skat</b>	<b>6.151</b>	<b>(2.118)</b>	<b>36.822</b>	<b>15.118</b>	<b>38.227</b>
Betalt selskabsskat	0	(3)	0	(10)	(73)
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>6.151</b>	<b>(2.121)</b>	<b>36.822</b>	<b>15.108</b>	<b>38.154</b>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>					
Betalinger for køb af materielle aktiver (netto)	0	(11.788)	(21.628)	(2.723)	(376.761)
Koncernmellemværender	0	(776)	0	0	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>(3.361)</b>	<b>(15.151)</b>	<b>(21.628)</b>	<b>(2.723)</b>	<b>(376.761)</b>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>					
Indløsning af foreningsbeviser	0	0	(16.395)	0	0
Ændring af gæld med kort løbetid	(592)	10.960	22.328	18.745	0
Ændring af gæld med lang løbetid	12.594	42.811	(9.000)	0	356.313
Betalt udbytte	(17.009)	(18.390)	(18.390)	(28.351)	(16.858)
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>(3.664)</b>	<b>15.535</b>	<b>(21.457)</b>	<b>(9.606)</b>	<b>339.455</b>
<b>Netto ændring i likviditet</b>	<b>(874)</b>	<b>(1.737)</b>	<b>(6.263)</b>	<b>2.779</b>	<b>848</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	22.657	24.394	24.394	21.615	20.767
<b>Likvide beholdninger ved årets udgang</b>	<b>21.783</b>	<b>22.657</b>	<b>18.131</b>	<b>24.394</b>	<b>21.615</b>

## LÅNEBEHOV OG FINANSIERINGSSTRUKTUR

Foreningen har ikke noget aktuelt uopfyldt lånebehov.

Foreningens og koncernens væsentligste gældsforpligtelser består af gæld til kreditinstitutterne FIH Bank A/S og BRF Kredit optaget i forbindelse med datterselskabernes erhvervelse af ejendomme samt Foreningens gæld til Sparekassen Lolland A/S.

Der henvises til skemaoversigt vedrørende koncernens gæld til kreditinstitutter og Sparekassen Lolland A/S, jf. bilag A, hvor gældens størrelse, fordeling, sikkerheder og forventede forfaldstid er angivet.

Lånene fra FIH Bank A/S er bevilliget under en rammeaftale, der udløber i 2011. Foreningen forventer at rammeaftalen forlænges inden udløb. Hvis ikke rammeaftalen er fornyet inden udløb, vil FIH Bank A/S kunne kræve sine lån indfriet uanset den i bilag A angive forventede forfaldstid.

Sparekassen Lolland A/S har givet tilsagn om at de to kreditfaciliteter med samlet maksimum på kr. 65 mio. er forlænget til 31. december 2011.

Lånene ydet af BRF Kredit og FIH Bank A/S indeholder covenants i form af ICR (interest coverage ratio) og LTV (loan to value). Såfremt Foreningen ikke opfylder disse covenants er Foreningen i misligholdelse af låneaftalerne og lånene ville af långiverne kunne kræves indfriet.

### ICR (INTEREST COVERAGE RATIO)

Foreningens bruttoresultat før værdireguleringer skal på ethvert tidspunkt være 1,2 gange højere end de finansielle udgifter for at overholde FIH's krav til ICR covenants. ICR covenant er pr. 30. november 2009 opgjort til 1,61 hvorfor ICR covenant var overholdt på dette tidspunkt.

### LTV (LOAN TO VALUE)

Den gennemsnitlige belåning af ejendommene må ikke overstige 73 % af den bogførte værdi af ejendommene. Pr. 30. november 2009 er LTV opgjort til 71,93 %, hvorfor LTV Covenant var overholdt på dette tidspunkt.

## KAPITALKILDER TIL OPFYLDELSE AF INVESTERINGER SOM FORENINGEN ALLEREDE HAR FORPLIGTET SIG TIL ELLER PLANLAGT

Foreningen har ingen investeringer, den har forpligtet sig til. De planlagte investeringer i forbedringer mv. af Foreningens ejendomme i Gallerierne i Hillerød i Danmark og Sundsvall i Sverige finansieres med provenu fra emissionen af nye Foreningsbeviser, der gennemføres i tilknytning til offentliggørelsen af dette Registreringsdokument. Endvidere har foreningen planlagte investeringer i ejendommen i Hyvinkää i henhold til udviklingsplanerne med et forventet lånebehov på 2 mio. EUR. svarende til ca. 15 mio. kr., der finansieres med de eksisterende kreditter.

### 11. FORSKNING OG UDVIKLING, PATENTER OG LICENSER

Foreningens aktivitet omfatter ikke forskning, udviklinger eller patenter og Foreningen har ikke i regnskabsårene 2006 - 2008 eller i perioden 1. januar – 30. juni 2009 været nogen omkostninger til forskning udvikling eller patenter.

### 12. TRENDOPLYSNINGER

- 12.1 Der henvises til afsnittet "Resultatforventninger" under punkt 13 og afsnittet "*Risikofaktorer*" under punkt 4. Som gennemgået ovenfor under afsnittet "*Forretningsoversigt*" under punkt 6 beskæftiger Foreningens sig med investering i fast ejendom og de faktorer, som kan have indflydelse herpå er beskrevet i afsnittet om "*Risikofaktorer*". Foreningens bestyrelse vil ikke i øvrigt udtale sig om tendenser eller fremtidsudsigter vedrørende ejendomsmarkedet.

### 13. RESULTATFORVENTNINGER ELLER –PROGNOSER

- 13.1 For 2009 forventer bestyrelsen et bruttoresultat for koncernen før værdireguleringer på kr. 79,0 mio. Der forventes værdiregulering af ejendomme på kr. – 103,5 mio. og et resultat før skat på kr. – 85,9 mio.

Resultatforventningerne for 2009 er baseret på, at regnskabsåret er afsluttet og dermed på kendte realiserede tal. Afvigelser vil således alene være en følge af efterposteringer og eventuelle korrektioner i forbindelse med revision. Der er foretaget ejendomsmæglervurderinger af Foreningens ejendomme pr. 31. december 2009. Der er nærmere redegjort for vurderingen nedenfor under pkt. 23. Foreningens bestyrelse har på denne baggrund pr. 31. december 2009 vurderet værdien af koncernens samlede ejendomsportefølje til kr. 1.096.465.580. På denne baggrund

finder bestyrelsen det ikke fornødent at foretage yderligere værdireguleringer end de allerede angivne.

For 2010 er bestyrelsens prognose et bruttoresultat for koncernen før værdireguleringer i niveauet kr. 66,0 mio. og et resultat før skat på kr. 6,0 – 12,0 mio.

Forventningen til bruttoresultatet før værdireguleringer baserer sig på det kendte lejeindtægtsgrundlag i Foreningens ejendomme med sædvanlige justeringer som følge af opsigelser, manglende betalinger mv. Forhold som bestyrelsen er uden indflydelse på kan dog have væsentlige indflydelse herpå, f.eks. betalingsvanskeligheder fra Foreningens væsentligste lejere.

Omkostningsniveauet er baseret på eksisterende aftaler samt på estimater for øvrige omkostninger på niveau med tidligere år.

Endvidere er effekten af handlingsplanerne indarbejdet i forventningerne til bruttoresultatet både med hensyn til lejeniveau og omkostningsniveau.

Der forventes højere finansieringsomkostninger i 2010 som følge af højere rentemarginaler på foreningen låneportefølje. De forventede finansieringsomkostninger er endvidere baseret på indgåede renteaftaler.

Forventningen til, at der ikke skal foretages værdireguleringer i 2010 baserer sig på bestyrelsens forventning om en stabilisering af ejendomsmarkederne. Dette er dog helt uden for bestyrelsens rådighed, idet ændrede konjunkturforskeligheder mv., kan have væsentlig betydning for værdien af Foreningens ejendomme.

## 14. ORGANISATION, ADMINISTRATION OG BESTYRELSE

### 14.1 Organisation

Foreningen har etableret en organisation under hensyntagen til, at Foreningens administration skal foregå forsvarligt og leve op til krav fra myndighederne og Nasdaq OMX Copenhagen A/S. Foreningen er en selvstændig juridisk enhed med navnet Foreningen Ei Invest European Retail.

### 14.2 Administration

#### BESTYRELSEN

Foreningens bestyrelse foretager investeringer baseret på rådgivning fra I/S EjendomsInvest ("EjendomsInvest"), der har mere end 20 års erfaring med ejendoms-

investering. Derudover benyttes eksterne rådgivere til vurdering af ejendomme og lokal administration af ejendomme mv.

#### OVERORDNET ADMINISTRATION

Foreningen har indgået en investerings- og administrationsaftale ("Investerings- og Administrationsaftale") med EjendomsInvest, der således varetager den daglige administration af Foreningen i henhold til Investerings- og Administrationsaftalen, og forestår kontakt til og kommunikation med medlemmerne, offentligheden, Nasdaq OMX Copenhagen A/S og pressen. Foreningen har således ikke nogen direktion.

Det er ligeledes EjendomsInvests opgave at indkalde og forberede bestyrelsesmøder, at udarbejde kvartalsmeddelelser, halvårs-, og årsrapporter til bestyrelsens godkendelse samt at indsende påkrævede meddelelser til Nasdaq OMX Copenhagen A/S. EjendomsInvests ydelser betales af Foreningen som en del af den samlede administration af Foreningen. Aftalen administreres af dedikerede medarbejdere i EjendomsInvest.

#### DAGLIG ADMINISTRATION

Foreningens daglige ledelse varetages af EjendomsInvest i henhold til vedtægterne, Investerings- og Administrationsaftalen samt instrukser udstedt af bestyrelsen. Administrationen af de enkelte ejendomme outsources til lokale serviceleverandører. EjendomsInvest er ansvarlig for at overholde Foreningens investeringsstrategi om en aktiv forvaltning, administration og løbende overvågning af de lokale administratorer, således at ejendomsadministrationen foretages tilfredsstillende. Endvidere arbejder bestyrelsen og EjendomsInvest tæt sammen om optimering af ejendommenes værdi.

For de ifølge Investerings- og Administrationsaftalen leverede administrationsydelser betalte Foreningen oprindeligt årligt 1 % af Foreningens regnskabsmæssige balance primo regnskabsåret. For de ifølge Investerings- og Administrationsaftalen leverede ydelser vedrørende køb og salg af fast ejendom betalte Foreningen et mæglerbidrag på 1,25 % plus moms af den kontante købesum.

Foreningen har genforhandlet disse vederlag. For administrationsydelser betaler Foreningen med virkning fra den 1. juli 2009 årligt 0,75 % af Foreningens regnskabsmæssige balance primo regnskabsåret ved en balancesum mellem kr. 0 og 1,5 mia., og på 0,4 % af den del af balancesummen, der overstiger kr. 1,5 mia. Såfremt Foreningens egenkapital i et år forrentes med mere end 11 % p.a. er EjendomsInvest berettiget til, at administrationshonoraret forøges fra 0,75 % til 1,0 %

af balancesum mellem kr. 0 og 1,5 mia. og fra 0,4 % til 0,53 % af balancesum over kr. 1,5 mia. For salg af fast ejendom er mæglerbidraget 0,4 % og ved køb af fast ejendom 0,75 % af den kontante købesum.

Aftalen har virkning fra 1. juli 2009 og derfor vil administrationshonoraret for 2. halvår 2009 blive beregnet på baggrund af balancen pr. 30. juni 2009. For 2009 forventer Foreningen at spare omkostninger med kr. 1,9 mio. og for 2010 med kr. 2,9 mio. i forhold til, hvis den hidtidige aftale havde været i kraft.

Investerings- og Administrationsaftalen er uopsigelig. I forbindelse med genforhandlingen har Foreningen dog fået adgang til at opsige aftalen i perioden 1. juli 2012 til 30. september 2012 med seks måneders varsel.

Samarbejdet med EjendomsInvest betyder, at der er et vist sammenfald af aktiviteter og interesser. Det har bestyrelsen adresseret ved at etablere interne retningslinjer. Alle væsentlige dispositioner skal godkendes af bestyrelsen og ved manglende performance kan Investerings- og Administrationsaftalen opsiges.

#### 14.3 Bestyrelse

Foreningen ledes af en bestyrelse, som har det overordnede ansvar for, at der skabes værdier til investorerne. Bestyrelsen er sammensat af syv personer, der samlet besidder en række solide erfaringer fra ejendomsmarkedet, retailbranchen samt den finansielle sektor. Flere af bestyrelsesmedlemmerne har særdeles godt kendskab til økonomien i retailejendomme som enten lejer, udlejer, rådgiver eller investor. Konkret tager bestyrelsen stilling til alle køb og salg af ejendomme, finansiering og andre større aftaler.

Selskabets bestyrelse er på valg hvert år på den ordinære generalforsamling, der skal afholdes hvert år inden udgangen af april.

Der tilkommer ikke bestyrelsesmedlemmer vederlag efter de er fratrådt.

Selskabets revisionsudvalg udgøres af den samlede bestyrelse.

Bestyrelsen udgøres for tiden af:

Navn	Født	Medlem siden	Position
Frantz Palludan	1953	2003	Formand
Holger Dock	1944	2003	Næstformand
Michael Kaa Andersen	1957	2003	Bestyrelsesmedlem
Peter Scheuer Jensen	1957	2003	Bestyrelsesmedlem
Steen Jørgensen	1957	2005	Bestyrelsesmedlem
Henrik Busch	1959	2007	Bestyrelsesmedlem
Knud Erik Andreasen	1952	2008	Bestyrelsesmedlem

Bestyrelsens medlemmer repræsenterer en bred forretningsmæssig viden og erfaring. Det er bestyrelsens ønske løbende at sikre kontinuitet og tillige en sammensætning, der afspejler den fornødne kompetence og professionelle erfaring under hensyntagen til kompleksiteten af Foreningens aktiviteter.

A. OVERSIGT OVER BESTYRELSENS DELTAGELSE I ØVRIGE SELSKABER

**FRANTZ PALLUDAN, FORMAND (FØDT 1953, DANSK STATSBOERGER)**

Frantz Palludan, forretningsadresse, Østergade 38, 1019 København K er advokat og partner i Lind Cadovius Advokataktieselskab. Frantz Palludans væsentligste arbejdsområde er virksomhedsoverdragelser og erhvervsrådgivning til danske og udenlandske klienter, og Frantz Palludan har omfattende erfaring gennem bestyrelsesposter og andre tillidsposter i en række selskaber. Nedenstående liste omfatter ikke bestyrelses- eller direktionsposter i Foreningens datterselskaber..

NUVÆRENDE DIREKTIONSPOSTER:

P på Hauser Plads A/S

NUVÆRENDE BESTYRELSESFORMANDSPOSTER:

Foreningen Ei Invest European Retail

John Mast A/S



ASX 14743 A/S  
Restaurant Chili A/S  
LUPA ApS  
JupolCar Holding A/S  
Biludan Gruppen A/S  
Svenningsens Maskinforretning A/S  
Melitta Scandinavia A/S  
Mols-Linien A/S  
Lufthavnsparkeringen København A/S  
Berlin High End A/S  
Britannia Invest A/S  
Baltic Property Trust, Luxembourg

NUVÆRENDE BESTYRELSESPOSTER:

Gerhardt International A/S  
Vinni Bergkvist A/S  
Frigolease A/S  
Investeringselskabet CUBA A/S  
ASD Ejendomme A/S  
Amos Holding A/S  
GI Holding A/S  
P på Hauser Plads A/S  
Bil Transport Kompagniet A/S  
Bil Transport Kompagniet ApS  
ECC A/S  
Biler i Rusland A/S  
Carirus ApS  
Restaurant Skovshoved Hotel ApS  
Jupolcar Sp. z.o.o., Polen

DIREKTIONSPOSTER INDEN FOR DE SIDSTE 5 ÅR

Lind Cadovius Advokataktieselskab  
L & C Leasing ApS

FRATRÅDT

10. oktober 2007  
10. oktober 2007

BESTYRELSESFORMANDSPOSTER INDEN FOR DE SIDSTE 5 ÅR

Never Again A/S (fusion)  
Restaurationsaktieselskabet af 1/8 1990 (likvidation)

FRATRÅDT

7. november 2008  
12. januar 2008

BESTYRELSESPOSTER INDEN FOR DE SIDSTE 5 ÅR

L & C Leasing ApS	FRATRÅDT
Lind Cadovius Advokataktieselskab	25. november 2009
B.S. Boligservice A/S(likvidation)	25. november 2009
Never Again A/S (fusion)	19. august 2009
S & L Holding ApS (spaltet)	7. november 2008
Sommer & Løwe data-tilbehør A/S(likvidation)	27. marts 2008
Bilsalg.dk A/S	12. december 2007
Centerparkering Management A/S	1. juni 2007
FMAS Holding ApS (opløst)	19. april 2007
Icopal Danmark A/S	6. november 2006
Aztec Holding A/S	19. januar 2006

**HOLGER DOCK, NÆSTFORMAND (FØDT 1944, DANSK STATSBOERGER)**

Holger Dock forretningsadresse C/O Foreningen ei Invest European *Retail*, Nørre søgade 35, 1370 København K er uddannet cand. act og har derudover en HD i organisation. Holger Dock har været ansat i pensionsbranche i mere end 40 år og har indtil 2006 været administrerende direktør for AP Pension. Holger Dock har endvidere været formand for Forsikring & Pension samt medlem af Erhvervsankenævnet. Nedenstående liste omfatter ikke bestyrelses- eller direktionsposter i Foreningens datterselskaber.

NUVÆRENDE BESTYRELSESPOSTER:

Foreningen Ei Invest European Retail

Sjælsø Danmark A/S

Sjælsø Gruppen A/S

Hotel Kongebrogaarden A/S

JPC Invest A/S

Investeringsforeningen Sparindex

Investeringsforeningen Sparinvest

Investeringsforeningen Sparinvest Bolig

Investeringsforeningen Sparinvest Globale Vækstmarked

Specialforeningen Sparinvest

Specialforeningen Sparinvest Pengemarked

Investeringsforeningen Sparinvest Globale Vækstmarkeder

Pensionskassen for Socialrådgivere og Socialpædagoger

Pensionskassen for Sygeplejersker

DIREKTIONSPOSTER INDEN FOR DE SIDSTE 5 ÅR:	FRATRÅDT
AP Pension Livsforsikringsaktieselskab A/S	15. december 2006
AP Ejendoms Aktieselskab	15. december 2006
AP Skadeforsikring Aktieselskab	15. december 2006
AP Pensionsservice A/S	15. december 2006
Foreningen AP Pension F.M.B.A.	12. december 2006

BESTYRELSESPOSTER INDEN FOR DE SIDSTE 5 ÅR:	FRATRÅDT
5AM A/S	27. juli 2008
Forward Capital A/S	14. maj 2008
Aktieselskabet Forsikringens Hus	3. juli 2007
ID-Sparinvest A/S	27. marts 2007
Majorgården A/S	14. marts 2007

**MICHAEL KAA ANDERSEN, BESTYRELSESMEDLEM (FØDT 1957, DANSK STATSBOERGER)**

Michael Kaa Andersen, forretningsadresse Nørre Søgade 35 1370 København K er indehaver af og administrerende direktør for Proark ApS samt bestyrelsesformand for en række selskaber i Proark koncernen. Michael Kaa Andersen har omfattende erfaring med ledende poster i ejendoms- og finansmarkedet. På nuværende tidspunkt bestrider Michael Kaa Andersen talrige direktions- og bestyrelsesposter i såvel danske som udenlandske børsnoterede og ikke-børsnoterede selskaber samt kommanditselskaber. Nedenstående liste omfatter ikke bestyrelses- eller direktionsposter i Foreningens datterselskaber.

NUVÆRENDE DIREKTIONSPOSTER:

ApS Komplementarselskabet Jönköping City, Sverige  
 Algade 41 A/S  
 Clausholmsvej 21-23 A/S  
 Ejendomsselskabet A'Porta A/S  
 Ejendomsselskabet Bremerholm A/S  
 Ejendomsselskabet Mercur A/S  
 Falkoner Plads A/S  
 Købmagergade 31 A/S  
 ApS Komplementarselskabet Vestcenter Fredericia  
 ApS Komplementarselskabet Westerwald, Tyskland  
 ApS Komplementarselskabet Frankenthal, Tyskland  
 ApS Komplementarselskabet Imperial Wharf, London  
 ApS Komplementarselskabet Sluseholmen og TV-Byen, København

ApS Komplementarselskabet Bremen Airport Hotel  
Komplementarselskabet Veenendaal ApS  
ApS Komplementarselskabet Mariestad - Nyköping, Sverige  
ApS Proark Fonde  
ApS Komplementarselskabet Jyväskylä Retail, Finland  
ApS Komplementarselskabet Myllymäki Retail, Finland  
ApS Komplementarselskabet Århus og Roskilde Hotelopsparing  
ApS Komplementarselskabet Capitol, Köln  
ApS Komplementarselskabet Finske Retailejendomme  
APS Komplementarselskabet Salzbergen, Tyskland  
ApS Komplementarselskabet Lohja Retail Parks, Finland  
ApS Komplementarselskabet Gladsaxevej, Søborg  
H.P. Ejendomme A/S  
ApS Komplementarselskabet Egå, Århus  
Ei Invest Sverige Trollhättan ApS  
Ejendomsselskabet Langelinie Promenaden ApS  
Ejendomsselskabet Olsbækhøj, Greve ApS  
European Finance ApS  
MKA Pantebreve ApS  
PP nr. 1 ApS  
PP nr. 2 ApS  
PP nr. 3 ApS  
PP nr. 4 ApS  
PP nr. 5 ApS  
ApS Komplementarselskabet Tilst, Århus  
ApS Komplementarselskabet French's Walk, UK  
ApS Komplementarselskabet Hastings, UK  
ApS Komplementarselskabet Sandbækvej, Storkøbenhavn  
ApS Komplementarselskabet Porvoo, Finland  
ApS Svendborg Bycenter 1  
Zielona ApS  
ApS Komplementarselskabet Rosendal, Finland  
Sincos Holding ApS  
ApS Komplementarselskabet Hjørring Retail  
ApS Komplementarselskabet Stockholm Retail C  
ApS Komplementarselskabet Stockholm Retail D  
Ejendomsselskabet Varberg Hotelopsparing ApS  
FAMKAA Invest ApS  
ApS Komplementarselskabet Hyvinkää Home Center, Finland  
ApS Komplementarselskabet Eisdorfer Strasse, Tyskland

ApS Komplementarselskabet Sveitsin Portaali, Finland  
Proark Holding A/S  
ApS Komplementarselskabet Hörby - Växjö - Botkyrka, Sverige  
ApS Komplementarselskabet Kongevejen m.fl  
Enrum Invest I ApS  
A/S Luleå Storheden, Sverige  
ApS Komplementarselskabet Osnabrück, Tyskland  
ApS Komplementarselskabet Sandviken-Svågertorp, Sverige  
ApS Komplementarselskabet Travemünde, Tyskland  
ApS Komplementarselskabet Aspenäs Hotelopsparing  
Komplementarselskabet Lyngby Hovedgade 84 ApS  
ApS Komplementarselskabet Maskuntie Retail, Finland  
ApS Komplementarselskabet Gyrovej 1, Skive  
MKA Pensionsopsparring A/S  
ApS Komplementarselskabet Rochford, UK  
ApS Komplementarselskabet Billund Hotelopsparing  
ApS Komplementarselskabet Bedford Hotel, UK  
ApS Komplementarselskabet Harlow Hotel, UK  
ApS Komplementarselskabet Lakeside Hotel, UK  
ApS Komplementarselskabet Nottingham Hotel, UK  
ApS Komplementarselskabet Telford Hotel, UK  
ApS Komplementarselskabet West Bromwich Hotel, UK  
ApS Komplementarselskabet Oslo Plads Hotel  
ApS Komplementarselskabet Østergade 33-35  
ApS Komplementarselskabet Milbertshofen, München  
ApS Komplementarselskabet Sdr. Fasanvej, Frederiksberg  
ApS Komplementarselskabet Strøget, København  
ApS Komplementarselskabet Rådhusholmen, Greve  
Ei Invest Sverige 1 ApS  
Ejendomsselskabet Lilleøbakken 7 og 8, Korsør ApS  
ApS Komplementarselskabet Västervång, Sverige  
ApS Komplementarselskabet Nørregade, Holstebro  
ApS Komplementarselskabet Schlossgarten, Kiel  
ApS Komplementarselskabet Helsingørsgade, Hillerød  
ApS Komplementarselskabet Karlstad Centrum, Sverige  
ApS Komplementarselskabet Storkøbenhavnske Erhvervsejendomme  
ApS Komplementarselskabet Heilbronn, Tyskland  
ApS Komplementarselskabet Tammisto, Finland  
ApS Komplementarselskabet Lillänge-Svågertorp, Sverige  
MMA Finans ApS

Ejendomsanpartsselskabet Valby Torvene Boliger  
ApS Komplementarselskabet Snekkersten Hotel & Spa  
ApS Komplementarselskabet Nissas-Idänpää, Finland  
ApS Komplementarselskabet Arninge Storbutikker, Stockholm  
ApS Komplementarselskabet Täby-Arninge, Stockholm  
ApS Komplementarselskabet Slotsmøllen Kolding  
ApS Komplementarselskabet Amagertorv 33  
ApS Komplementarselskabet Sct. Mathias Gade 29  
ApS Komplementarselskabet Imatra, Finland  
ApS Komplementarselskabet Dalum Centret  
ApS Komplementarselskabet Holte Hotelopsparing  
ApS Komplementarselskabet Varberg Hotelopsparing  
ApS Komplementarselskabet Östersund, Sverige  
ApS Komplementarselskabet Danske Handelsejendomme  
ApS Komplementarselskabet Stor-Helsinki Interiørbutikker  
ApS Komplementarselskabet Vantaa, Finland  
ApS Komplementarselskabet Stenungsund/Kristianstad, Sverige  
ApS Komplementarselskabet Masku, Finland  
ApS Komplementarselskabet Svendborg Bycenter  
ApS Komplementarselskabet Sundbyberg, Stockholm  
ApS Komplementarselskabet Danske Detailbutikker  
Komplementarselskabet Hangelberg ApS  
A/S Ølands Butikscenter  
ApS Komplementarselskabet Sorø Hotelopsparing  
Proark Properties ApS  
ApS Komplementarselskabet Vejle Bycenter  
ApS Komplementarselskabet Algade, Roskilde  
ApS Komplementarselskabet Tiiriö Retail Park, Finland  
ApS Komplementarselskabet Tammerfors Butikscenter, Finland  
ApS Komplementarselskabet Tammerfors Storbutikker, Tampere I + III, Finland  
ApS Komplementarselskabet Svensk Detail  
ApS Komplementarselskabet Sønder Centret, Skive  
ApS Komplementarselskabet Hammarsjön, Kristianstad  
ApS Komplementarselskabet Haderslev Bymidte  
ApS Komplementarselskabet Eriksfalt, Malmø  
ApS Komplementarselskabet Hotel Temperance, Malmø  
ApS Komplementarselskabet Goteborg Retail, Sverige  
ApS Komplementarselskabet Baron Boltens Gaard  
ApS Komplementarselskabet Danske Storbutikker  
Komplementarselskabet Formansvagen 24B, Sundsvall

ApS Komplementarselskabet Jysk Detail  
ApS Komplementarselskabet Karlskrona Butikspark, Sverige  
ApS Komplementarselskabet Karlskrona II, Sverige  
ApS Komplementarselskabet Stockport, UK  
ApS Komplementarselskabet Surbiton, UK  
ApS Komplementarselskabet Worcester, UK  
ApS Komplementarselskabet Vimmelskaftet/Østergade  
ApS Komplementarselskabet Eskilstuna, Sverige  
ApS Komplementarselskabet Vestsjælland  
ApS Komplementarselskabet Østergade 3-5  
ApS Komplementarselskabet Mill Hill, London, UK  
ApS Komplementarselskabet Gågaden 15-17, Haderslev  
ApS Komplementarselskabet Køge Bugt  
ApS Komplementarselskabet Center Syd/Sundsvall  
ApS Komplementarselskabet Panorama Hotel, Gøteborg  
ApS Komplementarselskabet Amagertorv 4-8  
ApS Komplementarselskabet Colchester, UK  
ApS Komplementarselskabet Kolding Storbutikker  
ApS Komplementarselskabet Apotekergården, Købmagergade  
ApS Komplementarselskabet Veigy, Frankrig  
ApS Komplementarselskabet Luleå, Sverige  
ApS Komplementarselskabet Helsinki  
ApS Komplementarselskabet Købmagergade 15  
ApS Komplementarselskabet Kristianstad, Sverige  
ApS Komplementarselskabet Malmø Svågertorp, Sverige  
ApS Komplementarselskabet Gågaden, Nykøbing F  
10-12 Alie Street, London ApS  
ApS Komplementarselskabet Salford Quays, Manchester  
ApS Komplementarselskabet Aalborg Syd  
ApS Komplementarselskabet Ross On Wye, Herefordshire  
ApS Komplementarselskabet Halmstad, Sverige  
ApS Komplementarselskabet London Road, Bedfordshire  
ApS Komplementarselskabet Stenløse Center 2000, Stenløse  
ApS Komplementarselskabet Jernbanevej, Lyngby  
ApS Komplementarselskabet Søndergade 5, Hjørring  
ApS Komplementarselskabet Roskildevej, Glostrup  
ApS Komplementarselskabet Vaxjo Butikspark II, Sverige  
ApS Komplementarselskabet Vaxjo Butikspark, Sverige  
ApS Komplementarselskabet Perlegade, Sønderborg  
ApS Komplementarselskabet Slotshotellet, Aalborg

ApS Komplementarselskabet Holbæk Butikspark  
ApS Komplementarselskabet Astoria, København  
ApS Komplementarselskabet City Centret, Støvring  
ApS Komplementarselskabet Biggin Street, Dover  
ApS Komplementarselskabet Dansk Detail I, 1999  
Ejendomsselskabet Odin A/S  
ApS Komplementarselskabet København Centrum  
ApS Komplementarselskabet Partner Invest, København  
ApS Komplementarselskabet Aabenraa Centrum  
ApS Komplementarselskabet Filmbyen  
ApS Komplementarselskabet Kensington  
ApS Komplementarselskabet Darlington  
ApS Komplementarselskabet Skt. Knuds Torv  
ApS Komplementarselskabet Tonsbakken, Skovlunde  
ApS Komplementarselskabet Retail Stores 1, UK  
ApS Komplementarselskabet Vestergade Struer  
ApS Komplementarselskabet Søborg Butikstorv  
ApS Komplementarselskabet Herning  
ApS Komplementarselskabet Århus Centrum  
ApS Komplementarselskabet Langelinie Promenaden  
ApS Komplementarselskabet Loughborough  
Komplementarselskabet Lillebakken 7, Korsør ApS  
Komplementarselskabet Carl Gustavsgade ApS  
ApS Komplementarselskabet Messebuen  
ApS Komplementarselskabet Olof Palmes Alle  
ApS Komplementarselskabet Coventry  
Ringstedhus ApS  
ASX 9447 ApS  
Komplementarselskabet ApS Constructieweg  
MMA Invest ApS  
A.K.M. Invest ApS  
Proark ApS

NUVÆRENDE BESTYRELSESFORMANDSPOSTER:

Proark Ejendomme ApS  
A/S Kuusamo Keminmää, Finland  
A/S Åsane, Norge  
A/S Kuopio Furniture, Finland  
Ei Invest - Berlin I ApS  
Billund Lufthavnshotel ApS



Ejendomsselskabet Odin A/S  
Bella Center Holding A/S

NUVÆRENDE BESTYRELSESPOSTER:

Foreningen Ei Invest European Retail  
Ei Invest European Retail Holding A/S  
Ei Invest European Retail Hillerød A/S  
MKA Pensionsopsparring A/S  
Proark Ejendomme ApS  
H.P. Ejendomme A/S  
Algade 41 A/S  
Clausholmsvej 21-23 A/S  
Ejendomsselskabet A'Porta A/S  
Ejendomsselskabet Bremerholm A/S  
Ejendomsselskabet Mercur A/S  
Falkoner Plads A/S  
Købmagergade 31 A/S  
Proark Energy A/S  
Bremen Airport Hotel Holding ApS  
Kildebjerg Ry Midterfase ApS  
Kildebjerg Ry Område M ApS  
Basis Finans A/S  
Proark Projects A/S  
Proark Golf Kildebjerg Ry A/S  
Fondsmæglerselskabet Investering & Tryghed A/S  
Proark Holding A/S  
Golfin Activity A/S  
Proark Blokhuis ApS  
Proark Fredensborg ApS  
Proark Golfbaneselskaber ApS  
Proark Hjarbæk ApS  
Proark Kalø ApS  
Proark Møn ApS  
Proark Natur ApS  
Proark Odense ApS  
Proark Skjoldenæsholm ApS  
Proark Golf A/S  
Comwell Klarskovgaard A/S  
Galleri Veggerby A/S  
Bella Center A/S

Comwell Borupgaard A/S  
Basis PFS A/S  
Basisbank A/S  
10-12 Alie Street, London ApS  
Scantrio Industry Suppliers ApS  
MMA Invest ApS  
ASX 9447 ApS  
A/S Dansk Bygge- og Pantebrevsselskab

DIREKTIONSPOSTER INDEN FOR DE SIDSTE 5 ÅR:

ApS Komplementarselskabet Langelinie Retail II	FRATRÅDT 17. september 2009
ApS Komplementarselskabet Hillerød Centrum	17. september 2009
Development Services ApS	27. august 2009
Proark Ejendomme ApS	26. august 2009

**PETER SCHEUER JENSEN, BESTYRELSESMEDLEM (FØDT 1957, DANSK STATSBOGNER)**

Peter Scheuer Jensen forretningsadresse Hesselrødvej 13, 2980 Kokkedal er direktør for Sam Headhunting Group A/S samt bestyrelsesformand for en række selskaber i Microworld koncernen og har endvidere været administrerende direktør for Synoptik og salgsdirektør for Inwear og Thorn-EMI. Peter Scheuer Jensen har stor international erfaring og betydelig viden om markedet for retailejendomme såvel i Danmark som udlandet. Nedenstående liste omfatter ikke bestyrelses- eller direktionsposter i Foreningens datterselskaber.

NUVÆRENDE DIREKTIONSPOSTER:

Ejendomsselskabet af 30.9 2006 ApS  
SAM - Børsen ApS  
SAM Headhunting Group A/S

NUVÆRENDE BESTYRELSESFORMANDSPOSTER:

Foreningen Ei Invest European Retail  
Adfair Holding A/S  
Microworld ApS  
Microworld Nova A/S  
SAM Headhunting A/S  
SAM Børsen ApS  
Learning A/S  
CPH Inventures A/S  
Mountit A/S

## Working A/S

### NUVÆRENDE BESTYRELSESPOSTER:

Microworld Training ApS  
Microworld Front Office ApS  
Microworld Holding A/S  
Basis PFS A/S  
Basis Finans A/S  
Pars A/S  
Basisbank A/S  
3B Aviation A/S  
Vester Kopi A/S  
CPH Design A/S  
Børnekulturhuset i Karlebo's Fond  
SAM - Børsen ApS  
Repe ApS

### DIREKTIONSSPOSTER INDEN FOR DE SIDSTE 5 ÅR:

Klinik for synskorrigerende operationer A/S  
Synoptik Danmark A/S  
Synoptik A/S

### FRATRÅDT

3. januar 2006  
2. september 2005  
2. september 2005

### BESTYRELSESFORMANDSPOSTER INDEN FOR DE SIDSTE 5 ÅR:

Ejendomsselskabet af 30. september 2006 ApS  
Klinik for synskorrigerende operationer A/S  
Tower Group A/S

### FRATRÅDT

19. juni 2009  
3. januar 2006  
27. oktober 2006

### BESTYRELSESPOSTER INDEN FOR DE SIDSTE 5 ÅR:

Standtech A/S  
Nyt Syn Danmark A/S  
Synoptik Nuuk ApS  
Service Center Gruppen A/S  
Servicebroker A/S  
K. S. C. Holding A/S

### FRATRÅDT

3. november 2006  
12. december 2005  
12. oktober 2005  
7. april 2005  
7. april 2005  
7. april 2005

**STEEN JØRGENSEN, BESTYRELSESMEDLEM (FØDT 1957, DANSK STATSBERGER)**

Steen Jørgensen forretningsadresse Philip Heymans Alle 3, 1., 2900 Hellerup er uddannet cand. polit og har siden 1993 været administrerende direktør for Finanssektorens Pensionskasse. Steen Jørgensen har omfattende erfaring med ejendoms- og finansmarkedet. Nedenstående liste omfatter ikke bestyrelses- eller direktionsposter i Foreningens datterselskaber.

NUVÆRENDE DIREKTIONSPOSTER:

FSP IT ApS  
ETF III GP A/S  
FSP Ejendomsholding ApS  
Finanssektorens Pensionskasse

NUVÆRENDE BESTYRELSESPOSTER:

Foreningen Ei Invest European Retail  
Britannia Invest A/S  
ETF III GP A/S

DIREKTIONSPOSTER INDEN FOR DE SIDSTE 5 ÅR:

Sparekassernes Afviklingspensionskasse

FRATRÅDT

10. december 2007

**HENRIK BUSCH, BESTYRELSESMEDLEM (FØDT 1959, DANSK STATSBERGER)**

Henrik Busch forretningsadresse Slotsvej 10A 2920 Charlottenlund er uddannet merkonom og har tidligere været administrerende direktør for Københavns Lufthavne, Magasin og Royal Scandinavia Retail. Henrik Busch har et indgående kendskab og erfaring med detailhandel. Nedenstående liste omfatter ikke bestyrelses- eller direktionsposter i Foreningens datterselskaber.

NUVÆRENDE DIREKTIONSPOSTER:

Investeringselskabet Tøndergade I ApS  
Busch & Co Holding ApS  
HYBU ApS

NUVÆRENDE BESTYRELSESFORMANDSPOSTER:

CIMI Beauty Bags ApS

NUVÆRENDE BESTYRELSESPOSTER:

Foreningen Ei Invest European Retail  
Holdingselskabet Tøndergade A/S

House of Amber ApS  
Balchik Bellevue 2 A/S

DIREKTIONSPOSTER INDEN FOR DE SIDSTE 5 ÅR: FRATRÅDT  
Københavns Lufthavnes Hotel- og Ejendomsselskab A/S 27. april 2009

BESTYRELSESFORMANDSPOSTER INDEN FOR DE SIDSTE 5 ÅR: FRATRÅDT  
Drømmeland ApS 23. november 2005

BESTYRELSESPOSTER INDEN FOR DE SIDSTE 5 ÅR: FRATRÅDT  
Fonden Visit Aarhus 4. december 2009  
Esthetique Danmark A/S 25. september 2009  
Københavns Lufthavnes Hotel- og Ejendomsselskab A/S 27. april 2009  
Erik Bagger A/S 19. oktober 2009  
Ottsten Promotion A/S 16. december 2008

**KNUD ERIK ANDREASEN, BESTYRELSESMEDLEM (FØDT 1952, DANSK STATSBOERGER)**

Knud Erik Andreasen forretningsadresse Amaliegade 36, 1256 København K er administrerende direktør og seniorpartner i MyBanker/Corporate Equity, og har tidligere været administrerende direktør i Ejendomsinvest. Knud Erik Andreasen har mere end 30 års erfaring inden for finans- og ejendomsmarkedet. Nedenstående liste omfatter ikke bestyrelses- eller direktionsposter i Foreningens datterselskaber.

NUVÆRENDE DIREKTIONSPOSTER:  
MyBanker Corporate Equity ApS  
Limani ApS

NUVÆRENDE BESTYRELSESPOSTER:  
Foreningen Ei Invest European Retail  
nEI Ejendomme A/S  
Business Bay D2 ApS  
Domaene Asset Management ApS

BESTYRELSESPOSTER INDEN FOR DE SIDSTE 5 ÅR FRATRÅDT  
Basis Finans A/S 5. november 2009  
Basis PFS A/S 8. juli 2009  
Basisbank A/S 8. juli 2009  
H. P. Ejendomme A/S 17. februar 2009  
A/S Stor-Helsinki Retail 15. august 2008

A/S Kuusamo Keminmää, Finland	13. august 2008
A/S Kupio Furniture, Finland	13. august 2008
A/S Åsane, Norge	13. august 2008
A/S Nordic Hardware	13. august 2008
Zielona ApS	2. juni 2008
10-12 Alie Street, London ApS	31. marts 2008
A/S Finsk Detail	21. maj 2007
Gymnasievej, Stenløse A/S (fusion)	6. februar 2006

B. ERKLÆRING OM EVENTUELLE DOMFÆLDELSER ELLER ANKLAGER

Inden for de sidste fem år er eller har ingen medlemmer af bestyrelsen 1) blevet dømt i forbindelse med svigagtige lovovertrædelser, eller 2) været genstand for offentlige anklager og/eller offentlige sanktioner fra myndigheder eller tilsynsorganer (herunder udpegede faglige organer), eller 3) blevet frataget retten af en domstol til at fungere som medlem af en bestyrelse, direktion eller tilsynsorgan eller til at fungere som leder af en sådan.

C. DETAJLER OM EVENTUELLE KONKURSER, BOBEHANDLINGER ELLER LIKVIDATIONER

Inden for de sidste fem år er eller har ingen medlemmer af bestyrelsen deltaget i ledelsen af selskaber, som er blevet taget under konkursbehandling, tvangsopløsning, bobehandling eller likvidation bortset fra, at Frantz Palludan har været bestyrelsesformand for Restaurationsselskabet af 1/8 2008, der er under likvidation.

D. RESTRIKTIONER PÅ HANDEL MED VÆRDIPAPIRER

Der gælder ingen begrænsninger for bestyrelsens handel med Foreningens beviser udover lovgivningen, Nasdaq OMX Copenhagen A/S' regler for udstedere af aktier og de retningslinjer, der er fastlagt i Foreningens interne regler.

E. INTERESSEKONFLIKTER/NÆRTSTÅENDE PARTER

Der foreligger ingen aktuel eller potentiel interessekonflikt mellem bestyrelsens pligter og bestyrelsesmedlemmernes private interesser eller andre pligter bortset fra, at Michael Kaa Andersen er ejer af og administrerende direktør for EjendomsInvest, der i henhold til den indgåede Investerings- og Administrationsaftale er investeringsrådgiver for Foreningen, og anses derfor ikke som uafhængig. Der er ingen familierelationer mellem Foreningens bestyrelsesmedlemmer, og Foreningen har ikke kendskab til, at medlemmer af bestyrelsen er blevet udpeget i henhold til aftale eller forståelse med Foreningens større medlemmer eller øvrige.

F. CORPORATE GOVERNANCE

Foreningen tilstræber at leve op til en høj standard inden for Corporate Governance. NASDAQ OMX Copenhagen har i 2008 revideret tidligere anbefalinger om god selskabsledelse. Selvom Foreningen er en forening, og dermed ikke er underlagt disse anbefalinger har bestyrelsen forholdt sig til anbefalingerne om god selskabsledelse og følger tæt den løbende udvikling på området, herunder udviklingen i lovgivningen, anbefalinger og god praksis.

Foreningen anser en god og konstruktiv dialog med omverdenen som en forudsætning for en rigtig prissætning af foreningsbeviserne. Bestyrelsen i Foreningen er af den opfattelse, at god selskabsledelse skal tage sit udgangspunkt i en helhedsvurdering, hvor samspillet med alle interessenter tilgodeses.

På baggrund af Corporate Governance anbefalinger, der er indført i oplysningsforpligtelserne af Nasdaq OMX Copenhagen A/S med virkning fra regnskabsåret 2006 og senere tilføjelser, har bestyrelsen gennemgået og taget stilling til samtlige anbefalinger efter "følg eller forklar" -princippet.

"Anbefalinger for god selskabsledelse 2005" udgivet af Nasdaq OMX Copenhagen er inddelt i otte hovedområder:

1. Aktionærernes rolle og samspil med selskabsledelsen
2. Interessenternes rolle og betydning for selskabet
3. Åbenhed og gennemsigtighed
4. Bestyrelsens opgaver og ansvar
5. Bestyrelsens sammensætning
6. Bestyrelsens uafhængighed
7. Aflønning af bestyrelse og direktion
8. Risikostyring
9. Revision

#### 1. AKTIONÆRERNES ROLLE OG SAMSPIL MED SELSKABSLEDELSEN

Generalforsamlingen udgør den højeste myndighed i Foreningens anliggender, og det er generalforsamlingen, der vælger bestyrelsesmedlemmerne i Foreningen.

Ved generalforsamlingerne giver ét foreningsbevis én stemme, således at der er proportionalitet mellem kapitalindsat og stemmeret. Beslutninger træffes ved almindelig stemmeflerhed og der gælder et stemmeloft på 10 %. For at sikre størst mulig fremmøde og dermed indflydelse for Foreningens medlemmer bliver alle navnoterede medlemmer indkaldt personligt til generalforsamlingerne, der indkaldes med minimum 8 dages varsel. Foreningens medlemmer har mulighed for at afgive deres stemme ved hjælp af en fuldmagt, der kun omfatter en specifik generalforsamling.

Foreningen vil ved kommende generalforsamlinger, hvor mere end et ekstraordinært punkt er optaget på dagsordenen, give mulighed for differentierede fuldmagter, ligesom Foreningen løbende vil vurdere, om der kan være yderligere metoder til at forbedre medlemmernes adgang til at udøve deres indflydelse.

Foreningen forsøger løbende at forbedre kontakten til medlemmer og markedet i øvrigt og kommunikerer derfor via flere kilder, herunder via internettet og Foreningens hjemmeside, som opdateres løbende.



## 2. INTERESSENTERNES ROLLE OG BETYDNING FOR SELSKABET

Det er Foreningens opfattelse, at Foreningens grundlæggende værdier og ageren overfor alle interessenter er afgørende for den fremtidige udvikling. Foreningen er således opmærksom på, at en god og åben dialog med Foreningens interessenter er i alles interesse.

## 3. ÅBENHED OG GENNEMSIGTIGHED

Det er Foreningens ønske at skabe klarhed og gennemsigtighed omkring Foreningens forhold. Dette søges gjort gennem en løbende kontakt til såvel investorer som markedet, pressen og offentligheden i øvrigt. Foreningen offentliggør hel- og halvårsrapporter og kvartalsmeddelelser. Årsrapporterne aflægges i overensstemmelse med retningslinjerne i de internationale regnskabsstandarder (IFRS) udstedt af International Accounting Standards Board som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede virksomheder.

Bestyrelsen overvejer løbende, hvorvidt årsrapporten hensigtsmæssigt kan suppleres. Alle foreningsmeddelelser vil umiddelbart efter offentliggørelse på Nasdaq OMX Copenhagen A/S være at finde på Foreningens hjemmeside. Meddelelserne vil kun være på dansk henset til medlemmernes sammensætning.

## 4. BESTYRELSENS OPGAVER OG ANSVAR

Foreningens bestyrelse varetager den overordnede strategiske ledelse af Foreningen og forestår ledelsen af Foreningen. Bestyrelsen har indgået en administrations- og investeringsaftale med EjendomsInvest, der konkret udfører det arbejde der normalt varetages af direktionen. Bestyrelsen foretager en løbende vurdering af kvaliteten af EjendomsInvests arbejde. Bestyrelsens forhandlinger og beslutninger træffes af den samlede bestyrelse, idet Foreningen ikke har bestyrelsesudvalg eller komiteer. Dialogen mellem bestyrelsen og EjendomsInvest sker løbende, og EjendomsInvest rapporterer månedligt til bestyrelsen efter fastsatte retningslinjer.

Bestyrelsens forretningsorden indeholder klare retningslinjer for opgave- og ansvarsfordeling. I henhold til årsregnskabslovens § 107b nr. 6 skal børsnoterede virksomheder, og dermed også Foreningen have et revisionsudvalg. Bestyrelsen har vurderet, at dens nuværende bestyrelsesmedlemmer opfylder kriterierne til et revisionsudvalg. Bestyrelsen har derfor besluttet, at den samlede bestyrelse tillige varetager revisionsudvalgets opgaver. Loven er gældende for regnskabsår, der begynder den 1. september 2008 eller senere, hvilket medfører at Foreningen er omfattet fra 1. januar 2009.

#### 5. BESTYRELSENS SAMMENSÆTNING

Bestyrelsen består pt. af syv medlemmer og vurderer løbende, om bestyrelsens størrelse er passende. Ved indstilling af kandidater sikrer bestyrelsen, at de pågældende har de nødvendige kvalifikationer ud fra Foreningens aktuelle behov og sammensætning af den øvrige bestyrelse. Valg af bestyrelsesmedlemmer sker hvert år på den ordinære generalforsamling. Bestyrelsen vælger selv sin formand og næstformand.

#### 6. BESTYRELSENS UAFHÆNGIGHED

I årsrapporten findes kapitlet Organisation og ledelse, hvor hvert bestyrelsesmedlem kort præsenteres med foto, stillingsbetegnelse, øvrige bestyrelsesposter samt tidspunktet for indtræden i bestyrelsen. Foreningen har ingen medarbejdervalgte bestyrelsesmedlemmer, eftersom Foreningen ikke har ansatte. Der afholdes minimum 6 ordinære bestyrelsesmøder om året. Bestyrelsen i Foreningen har ingen konkret politik omkring, hvor mange ledelseshverv et bestyrelsesmedlem må bestride ud over posten i Foreningen. Det forventes, at hvert bestyrelsesmedlem er kompetent og realistisk i forhold til det krævede og naturligvis vil udvise ansvarlighed, engagement og know how.

#### 7. AFLØNNING AF BESTYRELSE OG DIREKTION

I årsrapporten gives oplysning om den samlede størrelse af bestyrelsesmedlemmernes vederlag. Bestyrelsen aflønnes ikke med incitamentsprogrammer.

#### 8. RISIKOSTYRING

Foreningen forholder sig løbende via den løbende rapportering til såvel markedsrisici, operationelle risici som risici på ejendomsmarkederne. Oplysninger herom gives detaljeret i selskabets årsrapport under kapitlet "Risikofaktorer".

#### 9. REVISION

Ekstern statsautoriseret revisor deltager i det bestyrelsesmøde, hvor årsrapporten gennemgås og godkendes. Ved den lejlighed drøftes spørgsmål vedrørende regnskabspraksis på væsentlige områder og regnskabsmæssige skøn mellem bestyrelsen og revisionen.

15. AFLØNNING OG GODER

15.1 Aflønning af Bestyrelsen

Bestyrelsen honoreres med et fast kontant vederlag, der årligt fastsættes og godkendes af generalforsamlingen i forbindelse med godkendelse af årsrapporten. I regnskabsåret 2008 udgjorde vederlaget kr. 0,8 mio.

Foreningen har ikke ydet lån, stillet sikkerhed eller påtaget sig andre forpligtelser over for eller på vegne af bestyrelsen eller nogen af dens medlemmer.

15.2 Fratrædelsesordninger, incitamentsprogrammer, mv.

Ingen medlemmer af bestyrelsen er berettiget til nogen form for vederlag ved afslutningen af deres hverv som bestyrelsesmedlem. Foreningen har ikke afsat eller hensat beløb til pensionsydelse, aftrædelsesordninger eller lignende for bestyrelsen og har ingen forpligtelser hertil på nuværende tidspunkt.

Bestyrelsen er ikke omfattet af nogen former for incitamentsbaserede aflønningsprogrammer eller bonusordninger i Foreningen.

16. BESTYRELSENS ARBEJDSPRAKSIS

Se generelt under punkt 14.

REVISIONSUDVALG – RESUME AF ARBEJDSRAMMER

Foreningen er forpligtet til at oprette et revisionsudvalg. Bestyrelsen har vurderet, at dens nuværende bestyrelsesmedlemmer opfylder kriterierne til et revisionsudvalg. Bestyrelsen har derfor besluttet, at den samlede bestyrelse tillige varetager revisionsudvalgets opgaver inden for rammerne af bestyrelsesarbejdet. Revisionsudvalget arbejder efter en af Bestyrelsen fastsat arbejdsplan.

Revisionsudvalgets opgaver er at:

Overvåge regnskabsaflæggelsesprocessen.

Vurdere, om Foreningens interne kontrolsystem, interne revisions- og risikosystemer fungerer effektivt.

Overvåge den lovpligtige revision af årsregnskabet mv.

Overvåge og kontrollere revisors uafhængighed, objektivitet og kompetence  
vurdere andre emner efter anmodning fra Bestyrelsen.

#### CORPERATE GOVERNANCE

Foreningen følger de anbefalinger, som Komitéen for god selskabsledelse offentliggjorde den 6. oktober 2005, som senest opdateret den 10. december 2008, vedrørende anbefalinger for god selskabsledelse, bortset fra at et antal medlemmer af Bestyrelsen er direktører i aktive selskaber og har mere end de anbefalede 3 bestyrelsesposter. Se gennemgangen ovenfor under pkt. 14.3 F. Bestyrelsen vurderer således ikke, at det er antallet af øvrige bestyrelsesposter der i sig selv bør være afgørende i vurderingen af hvorvidt et bestyrelsesmedlem kan varetage sine forpligtelser som medlem af bestyrelsen i Foreningen.

#### 17. PERSONALE

På prospektdagen beskæftiger Foreningen ingen medarbejdere.

#### 18. STØRRE INVESTORER

##### 18.1 Ejerforhold

Pr. 1. januar 2010 havde Foreningen 401 navnenoterede investorer. Der er ikke noget krav i lovgivningen om, at investorerne skal anmeldes noget sted, hvorfor der ikke oplyses navne på større investorer i registreringsdokumentet.

Der er den 11. december 2009 indgået aftale om en række eksisterende medlemmers tegning af foreningsbeviser for i alt 70 mio. kr. Afhængig af hvor mange andre medlemmer, der vælger at tegne har FSP Pension A/S givet tilsagn om tegning, der kan bringe FSP Pension A/S op på en samlet ejerandel af foreningsbeviser på 30,83 % mod 16,84 % på tidspunktet for Registreringsdokumentets offentliggørelse.

18.2 Alle foreningsbeviser har samme stemmeret, idet hvert medlem har én stemme for hvert kr. 100 pålydende foreningsbevis. Stemmeret kan kun udøves for de foreningsbeviser, som mindst 14 dage forud for generalforsamlingen er noteret på vedkommende medlems navn i Foreningens bøger.

Ingen ejer af foreningsbeviser kan for sit eget vedkommende eller via personer, som vedkommende kan instruere, afgive stemmer for mere end 10 % af de samlede pålydende foreningsbeviser. Der kan dog uden denne begrænsning gives blanco

fuldmagter til bestyrelsens medlemmer. Er en fuldmagt givet til bestyrelsen, anses den for givet til bestyrelsens formand.

## 19. TRANSAKTIONER MED TILKNYTTETE PARTNERE

Som nærtstående parter anses selskaber i Koncernen **Ei Invest European Retail** og **Ei Invest European Retail's** bestyrelse.

En af koncernens advokatforbindelser er Lind Cadovius, hvor bestyrelsesformanden er medejer. Det samlede advokathonorar for 2008 udgør kr. 938.329 vedrørende generel bistand, køb af Hillerød samt honorar i forbindelse med potentielle ejendomme (2007: 110.000 kr.).

En Investerings- og Administrationsaftale er indgået med EjendomsInvest. EjendomsInvest ejes indirekte af et bestyrelsesmedlem. Det samlede vederlag for 2008 udgør 14,6 mio. kr. (2007: 13,7 mio. kr.).

Transaktioner med tilknyttede virksomheder er elimineret i koncernregnskabet i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis.

Koncerninterne mellemværender pr. 30. november 2009 og 31. december 2009 fremgår af opgørelse i bilag B

## 20. AKTIVER OG PASSIVER, FINANSIELLE STILLING OG RESULTATER

### 20.1 Historiske regnskabsoplysninger

I nedenstående krydsreferencetabel fremgår henvisninger til årsrapporterne for 2008, 2007 og 2006 samt delårsrapporten 1. januar – 30. juni 2009 og regnskabsmeddelelsen for 3.- kvartal 2009.

#### ÅRSRAPPORTER FOR REGNSKABSÅRENE 2008, 2007 OG 2006

Foreningens offentliggjorte årsrapporter for årene 2008, 2007 og 2006 er indarbejdet i Prospektet ved henvisning. Årsrapporterne er alle revideret af Foreningens revisor.

#### DELÅRSRAPPORT FOR 1.-2. KVARTAL 2009

Foreningens delårsrapport for 1.-2. kvartal 2009 er indarbejdet i Registreringsdokumentet ved henvisning. Delårsrapport for 1.-2. kvartal 2009 er ikke revideret,

men der er foretaget et review af regnskabstallene for 1. halvår 2009. Sammenligningstallene for den tilsvarende periode i 2008 er reviderede og der er ikke foretaget review heraf.

#### KVARTALSMEDDELESE 3. KVARTAL 2009

Foreningen har ikke udarbejdet eller offentliggjort noget perioderegnskab for perioden 1. januar til 30. september 2009. Foreningen har offentliggjort en 3. kvartalsmeddelelse der er indarbejdet i registreringsdokumentet ved henvisning. Denne er ikke revideret og der er ikke foretaget review heraf.

#### A. KRYDSREFERENCETABEL

Det følger af punkt 20.1 i bilag I i Kommissionens forordning (EF) nr. 809/2004 af 29. april 2004 om gennemførelse af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2003/71/EF for så vidt angår oplysninger i prospekter samt disses format, integration af oplysninger ved henvisning og offentliggørelse af sådanne prospekter samt annoncering (Prospektforordningen), at reviderede regnskabsoplysninger for de seneste tre regnskabsår skal medtages i Registreringsdokumentet. I overensstemmelse med artikel 28 i Prospektforordningen og § 18, stk. 2 i bekendtgørelse nr. 885 af 14. september 2009 om prospekter for værdipapirer, der optages til handel på et reguleret marked, og ved offentlige udbud af værdipapirer over EUR 2.500.000 (Prospektbekendtgørelsen), integreres følgende oplysninger i Registreringsdokumentet ved henvisning til Foreningens hjemmeside [www.eiinvest.dk](http://www.eiinvest.dk).

Følgende krydsreferencetabel refererer til oplysningerne i årsrapporterne for regnskabsårene 2008, 2007 og 2006 samt Foreningens periodemeddelelse for perioden 1. januar – 30. juni 2009, som offentliggjort via OMX København og som er tilgængelig på Foreningens hjemmeside [www.eiinvest.dk](http://www.eiinvest.dk).

Ledelsesberetning for regnskabsåret 2006	Foreningens årsrapport 2006, side 4
Ledelsespåtegning for regnskabsåret 2006	Foreningens årsrapport 2006, side 26
Revisionspåtegning for regnskabsåret 2006	Foreningens årsrapport 2006, side 27
Anvendt regnskabspraksis for regnskabsåret 2006	Foreningens årsrapport 2006, side 28

Resultatopgørelse for regnskabsåret 2006	Foreningens årsrapport 2006, side 33
Balanceopgørelse for regnskabsåret 2006	Foreningens årsrapport 2006, side 34
Pengestrømsopgørelse for regnskabsåret 2006	Foreningens årsrapport 2006, side 37
Noter for regnskabsåret 2006	Foreningens årsrapport 2006, side 38
Långivning til tilknyttede virksomheder 2006	Foreningens årsrapport 2006, side 42
Ledelsesberetning for regnskabsåret 2007	Foreningens årsrapport 2007, side 4
Ledelsespåtegning for regnskabsåret 2007	Foreningens årsrapport 2007, side 28
Revisionspåtegning for regnskabsåret 2007	Foreningens årsrapport 2007, side 29
Anvendt regnskabspraksis for regnskabsåret 2007	Foreningens årsrapport 2007, side 30
Resultatopgørelse for regnskabsåret 2007	Foreningens årsrapport 2007, side 37
Balanceopgørelse for regnskabsåret 2007	Foreningens årsrapport 2007, side 38
Pengestrømsopgørelse for regnskabsåret 2007	Foreningens årsrapport 2007, side 42
Noter for regnskabsåret 2007	Foreningens årsrapport 2007, side 44
Långivning til tilknyttede virksomheder 2007	Foreningens årsrapport 2007, side 48
Ledelsesberetning for regnskabsåret 2008	Foreningens årsrapport 2008, side 4
Ledelsespåtegning for regnskabsåret 2008	Foreningens årsrapport 2008, side 26
Revisionspåtegning for regnskabsåret 2008	Foreningens årsrapport 2008, side 27
Anvendt regnskabspraksis for regnskabsåret 2008	Foreningens årsrapport 2008, side 28
Resultatopgørelse for regnskabsåret 2008	Foreningens årsrapport 2008, side 33
Balanceopgørelse for regnskabsåret 2008	Foreningens årsrapport 2008, side 34

Pengestrømsopgørelse for regnskabsåret 2008	Foreningens årsrapport 2008, side 38
Noter for regnskabsåret 2008	Foreningens årsrapport 2008, side 39
Långivning til tilknyttede virksomheder 2008	Foreningens årsrapport 2008, side 43
Resultatopgørelse for perioden 1.1.2009 – 30.6.2009	Foreningens perioderegnskab for 1. halvår 2009, side 9
Balance pr. 30.6.2009	Foreningens perioderegnskab for 1. halvår 2009, side 10
Pengestrømsopgørelse for perioden 1.1.2009 – 30.6.2009	Foreningens perioderegnskab for 1. halvår 2009, side 14
Opgørelse af bruttoresultat før værdireguleringer for perioden 1.1.2009 – 30.9.2009	Foreningens kvartalsmeddelelse for 3. kvartal 2009 side 1.

## 20.2

### Udbyttepolitik

Generalforsamlingen skal på den ordinære generalforsamling beslutte at udlodde et beløb, der opgøres i henhold til ligningslovens § 16 C, stk. 3 med fradrag af tab og udgifter efter ligningslovens § 16 C, stk. 4-6, således at udlodningsbeløbet kan nedsættes i overensstemmelse med ligningslovens § 16 C, stk. 1, 3. pkt., eller helt undlades hvis beløbet til udlodning er mindre end beløbet opgjort efter ligningslovens § 16 C stk. 1, 2. pkt. Det herefter opgjorte beløb til udlodning skal udbetales af Foreningen forud for fristen for indgivelse af Foreningens selvangivelse. Udlodning af dette beløb skal ske, selv om Foreningens formue herved bringes under kr. 100 mio., jf. Foreningens vedtægter § 10.1. Bortset herfra må Foreningens formue ikke bringes under kr. 100 mio., jf. Foreningens vedtægter § 10.1, ved udlodning, hvad enten det sker på en ekstraordinær eller ordinær generalforsamling.

Generalforsamlingen kan vedtage udlodning såvel på den ordinære som på en ekstraordinær generalforsamling. Ved beslutning om udlodning skal der foreligge en betryggende regnskabsmæssig opgørelse af Foreningens formue.

Udbyttet for 2008 udgjorde 5,75 kr. pr. foreningsbevis. Udbyttet for 2007 udgjorde 6,00 kr. pr. foreningsbevis. Udbyttet for 2006 udgjorde 9,25 kr. pr. foreningsbevis.



## 20.3 Rets-, stats- og voldgiftssager

### VERSERENDE SAGER:

#### STADIUM DENMARK A/S

Foreningen har stævnet Stadium for kr. 6.300.891,29 og har nedlagt påstand om, at Stadium uberettiget har hævet lejemålet i Gallerierne i Hillerød. I første instans fik Foreningen medhold for kr. 3.681.546,65 samt tilkendt sagsomkostninger med kr. 240.000,00. Endvidere blev Stadium tilpligtet at anerkende, at Stadium er erstatningsansvarlig for lejedifferencetab frem til uopsigelighedsperiodens udløb i 2016 grundet uberettiget ophævelse fra Stadiums side. Stadium blev imidlertid tilkendt et forholdsmæssigt afslag svarende til ca. 75 % af lejen i år 2007.

Sagen omhandler, hvorvidt Stadium skal betale samtlige lejerestancer, eller om Stadium har krav på et forholdsmæssigt afslag grundet nedsat brugsværdi af lejemålet i Gallerierne. Sagen er anket af Stadium til Østre Landsret.

#### JYSKE BANK

Foreningen har kaldt en garanti stor kr. 905.395,00 som Jyske Bank har stillet til fordel for lejemellemværende med Jefferson ApS vedrørende et lejemål i Gallerierne, Hillerød. Jyske Bank har nægtet at udbetale garantien under henvisning til, at de formelle betingelser for udbetaling ikke er opfyldte. Der er udtaget stævning og sagen verserer ved retten i Odense.

#### TELENOR

Foreningen har udtaget stævning med kr. 596.051,00. Telenor har rejst et modkrav på kr. 1.364.524,00. Sagen omhandler på samme vis som Stadium-sagen spørgsmålet om betaling af lejerestancer og et modkrav på forholdsmæssigt afslag og erstatning vedrørende lejemål i Gallerierne. Sagen verserer ved retten i Hillerød.

#### CAFÉ GALLERIERNE/JESPER OLESEN

Jesper Olesen har stillet selvskyldnerkation for Café Galleriernes lejeforhold, hvilken kaution Foreningen har kaldt med kr. 581.721,00. Jesper Olesen har nægtet at betale. Sagen verserer ved retten i Hillerød.

#### NIKOLAJ PERSSON

Nikolaj Persson har stævnet Foreningen for kr. 976.973,00. Foreningen har rejst et modkrav på kr. 1.105.352,00. Sagen omhandler på samme vis som Stadium-sagen

spørgsmålet om betaling af lejerestancer og et modkrav på forholdsmæssigt afslag og erstatning vedrørende lejemål i Gallerierne. Sagen verserer ved retten i Hillerød.

#### FORVENTEDE RETSSAGER, STATSSAGER OG VOLDGIFTSSAGER:

##### ROSKILDE BANK

Banken har varslet krav på kr. 6.223.640,00 til dækning af indretningsudgifter i Gallerierne. Kravet er bestridt af Foreningen.

##### KLATRETRÆET/SKIPPER HANSEN HOLDING APS

Foreningen agter at udtage stævning mod Skipper Hansen Holding ApS, som har kautioneret for Klatretræet, for lejerestance på kr. 862.101,00.

##### QPARK

En væsentlig lejer Q park i Gallerierne har anmodet om huslejenedsættelse på 10 %, idet det er deres påstand, at centret aldrig har været udlejet 100%, og der er en klausul i lejeaftalen som medføre, reduceret lejebetaling i takt med ledige lejemål. Kravet om huslejenedsættelse er bestridt af Foreningen.

Foreningen agter derudover at udtage stævning mod en række lejere i Gallerierne for lejerestancer.

#### 20.4 Væsentlige ændringer i Foreningens finansielle eller handelsmæssige stilling siden 30. juni 2009:

Der er siden 30. juni 2009 foretaget indløsning af i alt 122.950 foreningsbeviser, som er afregnet med kr. 14.838.634. Bortset herfra er der ikke sket væsentlige ændringer i foreningens finansielle eller handelsmæssige stilling siden 30. juni 2009.

#### 21. YDERLIGERE OPLYSNINGER

##### 21.1 Foreningsbeviser

Antal udstedte foreningsbeviser på datoen for Registreringsdokumentets offentliggørelse udgør 2.836.980 stk. a nominelt 100 kr.

Antal udstedte foreningsbeviser pr. 30. juni 2009 udgjorde 2.958.013 stk. a nominelt 100 kr.

Antal udstedte foreningsbeviser pr. 31. december 2008 udgjorde 2.958.013 stk. a nominelt 100 kr.

Antal udstedte foreningsbeviser pr. 31. december 2007 udgjorde 3.065.013 stk. a nominelt 100 kr.

Antal udstedte foreningsbeviser 31. december 2006 udgjorde 3.065.013 stk. a nominelt 100 kr.

Forskellen i antal udstedte foreningsbeviser skyldes medlemmers krav om indløsning jf. Foreningens vedtægter.

I henhold til Foreningens vedtægters §§ 9.1 – 9.3 har medlemmerne i visse tilfælde indløsningsadgang. Vedtægternes §§ 9.1 – 9.3 er sålydende:

*"9.1 På et medlems forlangende er Foreningen pligtig til at indløse vedkommendes foreningsbevis. Indløsningsprisen udregnes på grundlag af den i § 9.2 anførte opgørelse af Foreningens indre værdi, der er gældende på tidspunktet for begæringens fremsættelse, idet der gøres fradrag i den i § 9.2. anførte opgørelse af Foreningens indre værdi. Fradraget fastsættes frit af bestyrelsen, og fradraget må højst andrage 25 % af den i § 9.2. anførte opgørelse af Foreningens indre værdi. Indløsningsprisen opgøres af Foreningen til offentliggørelse til Københavns Fondsbørs og på Foreningens hjemmeside".*

*"9.2 Foreningens indre værdi beregnes i overensstemmelse med de principper, der vedtages herfor af Foreningens generalforsamling efter indstilling fra bestyrelsen. Den første instruks vedtages af stifterne af Foreningen".*

*"9.3 Foreningen må ikke uden for indløsningssituationer, jf. § 9.1., købe foreningsbeviser".*

Bestyrelsen kan i henhold til §§ 10.3 – 10.4 udsætte indløsningsadgangen. Vedtægternes §§ 10.3 er sålydende:

*"10.3 Uanset § 9.1 er bestyrelsen berettiget til at udsætte en begæret indløsning, hvis der ikke er likviditet hertil, jf. § 5.2., hvis bestyrelsen skønner, at der inden for kortere tid vil blive problemer med at overholde kravet i § 10.1, eller hvis bestyrelsen skønner, at der ikke midlertidigt kan opgøres en forsvarlig indløsningspris".*

Vedtægternes § 5.2 og § 10.1 er sålydende:

*"5.2 Foreningen og de af Foreningen kontrollerede selskaber må ikke optage-lån bortset fra koncerninterne lån og bortset fra det i § 5.1 anførte og må ikke yde garantier eller anden sikkerhedsstillelse bortset fra garantier m.v., der er nødvendige for køb, salg, istandsættelse og udlejning af ejendomme"*

*"10.1 Foreningen skal efter 1. marts 2004 have en formue på mindst 100 mio. kr. og må ikke ved udlodning (bortset fra obligatorisk udlodning som nævnt i § 13.1) eller indløsning af foreningsbeviser som nævnt i § 9.1. bringe formuen ned under dette beløb. Ved formue forstås forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af Foreningens aktiver med fradrag af den regnskabsmæssige værdi af Foreningens passiver. Ved opgørelse af formuen er Foreningens medlemmers krav på at blive indløst ikke et passiv."*

Såfremt Foreningen over en periode på 12 måneder ikke har været i stand til at indløse medlemmer skal den træde i likvidation. Vedtægternes § 10.4 er sålydende:

*"10.4 Såfremt Foreningen over en periode på 12 måneder ikke er i stand til at indløse Foreningens medlemmer som følge af kravene i § 5.2 eller § 10.1 eller som følge af beslutning efter § 10.3, skal Foreningen træde i likvidation. Bestyrelsen træffer beslutning om likvidation, men skal med et varsel på mindst 14 dage orientere Foreningens medlemmer herom".*

På ekstraordinære generalforsamlinger den 30. december 2009 og 29. januar 2010 har Foreningen vedtaget at ophæve indløsningsadgangen indtil 31. december 2010, for at sikre, at investorer, der tegner foreningsbeviser til indre værdi fratrukket 50 % ikke straks fremsætter begæring om indløsning.

Denne ophævelse af indløsningsadgangen fremgår af Foreningens vedtægter § 9.4, som er sålydende:

*"9.4 Den i § 9.1 anførte indløsningsadgang er ikke gældende i perioden fra generalforsamlingens vedtagelse af nærværende § 9.4 og frem til 31. december 2010. Herefter bortfalder nærværende § 9.4, og begæring om indløsninger kan fra 1. januar 2011 fremsættes i medfør af § 9.1 i vedtægterne".*

## 21.2 Stiftelsesoverenskomst og selskabsvedtægter

### FORMÅL

Foreningens vedtægtsmæssige formål som fremgår af vedtægternes pkt. 2 er enten selv eller via kontrollerende selskaber at erhverve fast ejendom i Europa med hen-

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

#### BESTYRELSE

Foreningens bestyrelse vælges af generalforsamlingen og består af mindst 3 og højst 8 medlemmer. Bestyrelsen vælger selv sin formand og en næstformand. Alle bestyrelsesmedlemmer afgår hvert år. Genvælg kan finde sted. Et bestyrelsesmedlem skal være myndig og må ikke på valgtidspunktet være ældre end 70 år. Bestyrelsen skal udarbejde en forretningsorden for udøvelsen af sit hverv. Bestyrelsen skal udarbejde skriftlige retningslinjer for Foreningens væsentligste aktivitetsområder, herunder bestyrelsens eget virke. Bestyrelsen er bemyndiget til at foretage sådanne ændringer i vedtægterne, som ændringer i lovgivningen måtte nødvendiggøre, eller som pålægges af offentlige myndigheder eller Nasdaq OMX Copenhagen. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af dens medlemmer er til stede. Beslutninger træffes ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

#### FORENINGENS ANDELE

Der findes kun en klasse af Foreningsandele og ingen andele har særlige rettigheder. Enhver andel af nominelt 100 kr. giver en stemme.

#### ÆNDRING AF VEDTÆGTER KAPITAL OG ÆNDRING AF MEDLEMMERNES RETTIGHEDER

Til vedtagelse af beslutning om vedtægtsændring herunder også ændringer i medlemmernes rettigheder, bestemmelse om udstedelse af foreningsbeviser, samt om Foreningens opløsning kræves, at 2/3 af Foreningens samlede foreningsbeviser er

repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Er den nævnte del af Foreningens samlede foreningsbeviser ikke repræsenteret på generalforsamlingen, men forslaget i øvrigt vedtaget med 2/3 af de afgivne stemmer, indkalder bestyrelsen inden 3 måneder med mindst 3 ugers varsel til en ny generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer. Såfremt kravene i ligningslovens § 16 C ændres, indkalder bestyrelsen til generalforsamling med henblik på at vedtage de fornødne ændringer af vedtægter, således at Foreningen også fremover overholder disse bestemmelser. Beslutning herom træffes med simpelt flertal.

Foreningen er ulovreguleret og der er således ikke i lovgivningen fastsat betingelser for ændringer af medlemmers rettigheder. Dermed er betingelserne ikke strengere end krævet i lovgivningen.

#### GENERALFORSAMLING, INDKALDELSE OG ADGANGSBESTEMMELSER

Generalforsamlingen afholdes i Storkøbenhavn. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned, dog senest 14 dage inden fristen for indgivelse af Foreningens selvangivelse for det pågældende regnskabsår udløber.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når medlemmer, der ejer mindst 1/10 af de samlede pålydende foreningsbeviser, eller når mindst to medlemmer af bestyrelsen eller når revisor har anmodet herom.

Generalforsamling indkaldes, og dagsorden bekendtgøres med mindst 8 dages og højst 4 ugers varsel. Bekendtgørelse sker efter bestyrelsens nærmere bestemmelse, herunder ved meddelelse herom på Foreningens hjemmeside, og således at der skal indkaldes pr. brev til de navnenoterede foreningsmedlemmer, der har begæret dette eller pr. e-mail til de navnenoterede foreningsmedlemmer, der har oplyst en sådan adresse til Foreningen.

Dagsorden og de fuldstændige forslag samt for den ordinære generalforsamlings vedkommende tillige årsrapport med tilhørende årsberetning skal desuden senest 8 dage før generalforsamlingen fremlægges til eftersyn på Foreningens kontor og lægges ud på Foreningens hjemmeside. Årsrapport med tilhørende årsberetning sendes pr. post til de af de navnenoterede foreningsmedlemmer, der har begæret dette eller pr. e-mail til de navnenoterede foreningsmedlemmer, der har begæret dette og oplyst en sådan e-mailadresse til Foreningen.

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

#### BESTEMMELSER I VEDTÆGTER, DER MEDFØRER AT ÆNDRING I KONTROL FORSINKES, UDSKYDES ELLER FORHINDRES

Ifølge Foreningens vedtægter kan stemmeret kun udøves for de foreningsbeviser, som mindst 14 dage forud for generalforsamlingen er noteret på vedkommende medlems navn i Foreningens bøger og ingen ejer af foreningsbevis kan for sit eget vedkommende eller via personer, som han kan instruere, afgive stemmer for mere end blot 10 % af de samlede pålydende foreningsbeviser.

Der kan dog uden denne begrænsning gives blanco-fuldmagt til bestyrelsens medlemmer. Er en fuldmagt givet til bestyrelsen, anses den for givet til formanden.

## 22. VÆSENTLIGE KONTRAKTER

#### INVESTERINGS- OG ADMINISTRATIONSÅFTALE

Foreningens bestyrelse har indgået en Investerings- og Administrationsaftale med EjendomsInvest. Mellem bestyrelsen og EjendomsInvest er indgået en aftale, der indebærer klare regler for EjendomsInvests pleje af ejendomsporteføljen.

EjendomsInvest er ansvarlig for at overholde Foreningens investeringsstrategi om en aktiv forvaltning, administration og løbende overvågning af de lokale administratorer, således at ejendomsadministrationen foretages tilfredsstillende. Endvidere arbejder bestyrelsen og EjendomsInvest tæt sammen om optimering af ejendommenes værdi.

EjendomsInvest stiller sin erfaring, ekspertise og sit netværk til rådighed for Foreningen. Som investeringsrådgiver skal EjendomsInvest finde gode ejendomme, købe dem, få dem administreret og gennem en aktiv lejepolitik medvirke til at øge deres værdi, så de kan sælges med gevinst. Samarbejdet med EjendomsInvest er reguleret af aftaler, som skal sikre, at investeringsrådgiveren handler fair og objektivt, og at der er fastsat etiske regler for alle medarbejdere i EjendomsInvest.

Bestyrelsen har udarbejdet en instruks til EjendomsInvest, der redegør for, hvorledes arbejdet med at identificere, købe og sælge ejendomme tilrettelægges. Foreningen har således forkøbsret til alle potentielle ejendomme, som bestyrelsen og

EjendomsInvest har opnået enighed om. I henhold til aftalerne må EjendomsInvest ikke formidle ejendomme til en værdi af mere end kr. 150 mio. uden først at have tilbudt Foreningen den pågældende ejendom.

For de ifølge Investerings- og Administrationsaftalen leverede administrationsydelser betalte Foreningen oprindeligt årligt 1 % af Foreningens regnskabsmæssige balance primo regnskabsåret. For de ifølge Investerings- og Administrationsaftalen leverede ydelser vedrørende køb og salg af fast ejendom betalte Foreningen et mæglerbidrag på 1,25 % plus moms af den kontante købesum.

Foreningen har i 2009 genforhandlet dette vederlag. For administrationsydelser betaler Foreningen med virkning fra 1. juli 2009 årligt 0,75 % af Foreningens regnskabsmæssige balance primo regnskabsåret ved en balancesum mellem kr. 0 og 1,5 mia., og på 0,4 % af den del af balancesummen, der overstiger kr. 1,5 mia. Såfremt Foreningens egenkapital i et år forrentes med mere end 11 % p.a. er EjendomsInvest berettiget til, at administrationshonoraret forøges fra 0,75 % til 1,0 % af balancesum mellem kr. 0 og 1,5 mia. og fra 0,4 % til 0,53 % af balancesum over kr. 1,5 mia. For salg af fast ejendom er mæglerbidraget 0,4 % og ved køb af fast ejendom 0,75 % af den kontante købesum.

Aftalen har virkning fra 1. juli 2009 og således, at administrationshonoraret for 2. halvår 2009 beregnes på baggrund af balancen pr. 30. juni 2009. For 2009 forventer Foreningen at spare omkostninger med kr. 1,9 mio. og for 2010 med kr. 2,9 mio. i forhold til hvis den hidtidige aftale havde været i kraft.

Investerings- og Administrationsaftalen er uopsigelig. I forbindelse med genforhandlingen har Foreningen fået adgang til at opsige aftalen i perioden 1. juli 2012 til 30. september 2012 med seks måneders varsel.

#### LEJEAFtaler

Foreningens datterselskaber har indgået lejeaftaler for udleje af de af Foreningens datterselskaber ejede butikcentre. Lejeaftalerne søges indgået på bedst mulige kommercielle vilkår.

## 23. OPLYSNINGER FRA TREDJEMAND OG EKSPERTUDTALELSER

23.1 Foreningens ejendomsportefølje er pr. 31. december 2009 blevet ejendomsmæglervurderet. Ejendomsmæglervurderingerne er alene indhentet til Foreningens interne brug i forbindelse med årsregnskabsaflæggelsen for 2009. Vurderingerne for de enkelte ejendomme er følgende (sammenholdt med værdier pr. 30. juni 2009 og 31. december 2008):



## EJENDOMSVURDERINGER

Land/Selskab	31-12-2009	30-06-2009	31-12-2008
<b>Danmark - DKK</b>			
Gallerierne	294.100.000	294.100.000	350.000.000
Danmark i alt - DKK	294.100.000	294.100.000	350.000.000
<b>Sverige - SEK</b>			
Uppsala	120.000.000	120.000.000	126.000.000
Mora	40.000.000	43.000.000	39.000.000
Sandviken	50.000.000	52.000.000	54.000.000
Sundsvall	58.000.000	60.000.000	81.000.000
Skellefteå	151.000.000	150.000.000	155.000.000
Sverige i alt - SEK	419.000.000	425.000.000	455.000.000
<b>Finland -EUR</b>			
Hyvinkää	6.500.000	6.400.000	5.950.000
Tampere	10.100.000	10.000.000	10.500.000
Salo	14.000.000	14.300.000	14.900.000
Turku	36.500.000	36.500.000	37.500.000
Finland i alt - EUR	67.100.000	67.200.000	68.850.000

23.2

Ejendommen i Danmark er vurderet af ejendomsmæglerne Sadolin & Albæk, Nikolaj Plads 26, 1067 København K af Peter Winther, Partner og Jan Kristensen, Partner. Den endelige vurdering er foretaget den 20. januar 2010 til en markedsværdi på

DKK 318 mio. Bestyrelsen har foretaget yderligere reduktion i markedsværdien på baggrund af omkostningsniveauet i handlingsplanen for Gallerierne, hvorefter ejendommen er fastsat til ejendomsværdien DKK 294,1 mio.

23.3 De svenske ejendomme er vurderet af 2 ejendomsmæglere. Ejendommene i Sundsvall og Skellefteå er pr. 16. december 2009 vurderet af DTZ Sweden Kungsbron 2, 11122 Stockholm af Anna Flodmark, Senior Valuer, Valuation og Arne Strand, Av SFF auktoriserad fästighetsvärderare. Ejendommene i Uppsala, Mora og Sandviken er pr. 18. december 2009 vurderet af Forum Fastighetsekonomi AB, Drottninggatan 32 602 24 Norrköping af P-O Skoog, Civilingenjör, Av SFF Auktoriserad Fastighetsvärderare .

23.4 De finske ejendomme er vurderet af 2 ejendomsmæglere. Ejendommen i Turku er pr. 8. december 2009 vurderet af DTZ Finland, Itämerenkatu 1, Helsinki af Katja Makkonen, MSc, Authorized Real Estate Valuer. Ejendommene i Hyvinkää, Tampere og Salo er pr. 3. december 2009 vurderet af af Jonas Lang Lasalle Finland Oy Itämerenkatu 5, FI-00180 Helsinki af Kaisu Pienimäki. M.Sc. og Dr. Tero Lehtonen, Authorized Real Estate Valuer (AKA-general authorization), Head of Research and Valuation. Ejendommen i Tampere, Finland er oprindeligt vurderet til €9.800.000 pr. 3. december 2009 mod €10.000.000 ved halvårsrapport 2009 og €10.500.000 ved årsrapport 2008. Faldet relaterer sig til, at hovedlejer er fraflyttet lejemålet, men overholder sin lejeforpligtelse som udløber i 2012. Der pågår forhandling med ny lejer på forbedret vilkår for Foreningen. Ejendomsmægleren har udarbejdet et tillæg til vurderingsrapporten pr. 14. december 2009, og oplyser at indgåelse af lejekontrakt med ny lejer vil betyde en vurdering på ejendommen til €10.100.000.

23.5 Ud over disse vurderinger indgår der ikke ekspertudtalelser eller 3. mandsoplysninger.

## 24. DOKUMENTATIONSMATERIALE

Der henvises i det hele til Foreningens hjemmeside: [www.eiinvest.dk](http://www.eiinvest.dk), hvor følgende materiale er tilgængeligt:

- a. Foreningens vedtægter
- b. Alle historiske regnskabsoplysninger, som helt eller delvis indgår i registreringsdokumentet
- c. Foreningens historiske regnskabsoplysninger for hvert af de to regnskabsår før offentliggørelsen af registreringsdokumentet for Foreningen og koncernen.

Som Bilag C til registreringsdokumentet vedlægges Foreningens vedtægter

Som Bilag D til registreringsdokumentet vedlægges Foreningens seneste opgørelse af indre værdi på tidspunktet for Registreringsdokumentet offentliggørelse.

Som Bilag E til registreringsdokumentet vedlægges Foreningens principper for opgørelse af indre værdi.

## 25. OPLYSNINGER OM KAPITALBESIDDELSER

25.1 Foreningen ligger ikke inde med aktiekapital i noget selskab bortset fra kapitalandele i de selskaber, hvori Foreningens ejendomme ejes direkte eller indirekte via det danske holdingselskab..

Prioritetsgæld - ei invest european retail

BILAG A

Ejendomsnavn	Selskab	By	Valuta	Låne ID	Långiver	Hovedstol	Rest gæld 31.10.09		Rente	Margin	Udløb	Afdrag fra	Afdrags profil	Afdrag 2009		Afdrag 2010		Pant
							Valuta	DKK						Valuta	DKK	Valuta	DKK	
Foreningen	Foreningen ei invest european retail	København	DKK	Kassekredit	Sparekassen Lolland	30.000.000	27.950.835	27.950.835	CIBOR 3 mdr + låneomkostninger	2,00%	01-05-10	01-05-10	0	0	0	0	0	Pantebrev SEK 20.000.000 i ejendommene Mora og Sandviken
Foreningen	Foreningen ei invest european retail	København	DKK	Indløsningskredit	Sparekassen Lolland	35.000.000	32.763.536	32.763.536	CIBOR 3 mdr + 0,125% af hovedstol	1,50%	6 mdr varsel	6 mdr varsel	0	0	0	0	0	Pantebrev DKK 500.000 nominelt i aktier
Gallerierne Hillerød	ei invest european retail Hillerød A/S	Hillerød	DKK	BRF-0035-095-226	BRFkredit	230.876.000	230.876.000	230.876.000	CIBOR 6 mdr	1,30%	30-06-18	30-06-18	10års afdragsfri	0	0	0	0	- DKK 269.356.000 i pantebrev
Gallerierne Hillerød	ei invest european retail Hillerød A/S	Hillerød	DKK	BRF-0035-093-765	BRFkredit	5.385.000	5.385.000	5.385.000	CIBOR 6 mdr	1,30%	30-06-18	30-06-18	10års afdragsfri	0	0	0	0	- DKK 6.283.000 i pantebrev
Gallerierne Hillerød	ei invest european retail Hillerød A/S	Hillerød	DKK	FIH-lån 1069012	FIH Erhvervsbank A/S	213.900.000	83.560.213	83.560.213	CIBOR 3 mdr	0,50%	31-12-31	31-12-16	10års afdragsfri, 15års amortisering	0	0	0	0	- DKK 70.644.000 i pantebrev - Husleje konto
Torikatu 3-5	ei invest european retail Hyvinkää Oy	Hyvinkää	EUR	FIH-lån 5902505	FIH Erhvervsbank A/S	3.090.000	3.090.000	23.000.724	EURIBOR 3 mdr	0,80%	01-12-29	01-12-09	5års afdragsfri, 20års amortisering	32.936	245.428	133.045	991.412	- EUR 3.347.500 i pantebrev - Husleje konto - Aktier
Håmeentie 24-30	ei invest european retail Salo Oy	Salo	EUR	FIH-loan 5902507	FIH Erhvervsbank A/S	7.305.000	7.305.000	54.375.498	EURIBOR 3 mdr	0,80%	01-12-29	01-12-09	5års afdragsfri, 20års amortisering	76.743	571.863	310.004	2.310.057	- EUR 7.914.000 i pantebrev - Husleje konto - Aktier
Hajuntaasta 12	ei invest european retail Tampere Oy	Tampere	EUR	FIH-lån 5902504	FIH Erhvervsbank A/S	5.340.000	5.340.000	39.748.824	EURIBOR 3 mdr	0,80%	01-12-29	01-12-09	5års afdragsfri, 20års amortisering	56.918	424.137	229.923	1.713.314	- EUR 5.785.000 i pantebrev - Husleje konto - Aktier
Yliopistonkatu 29b	ei invest european retail Turku Oy	Turku	EUR	FIH-loan 5902506	FIH Erhvervsbank A/S	4.100.000	4.020.048	29.923.627	EURIBOR 3 mdr	0,80%	01-06-29	01-06-09	5års afdragsfri, 20års amortisering	123.434	919.789	175.644	1.308.843	- EUR 30.000.000 & EUR 749.700 i pantebrev - Husleje konto - Aktier
Yliopistonkatu 29b	ei invest european retail Turku Oy	Turku	EUR	FIH-loan 3404301	FIH Erhvervsbank A/S	9.716.700	9.524.257	70.894.757	EURIBOR 3 mdr	0,80%	01-06-29	01-06-09		296.995	2.213.117	422.340	3.147.147	
Yliopistonkatu 29b	ei invest european retail Turku Oy	Turku	EUR	FIH-loan 1069010	FIH Erhvervsbank A/S	1.970.000	1.970.000	14.663.892	EURIBOR 3 mdr	0,80%	01-06-29	01-06-09		20.998	156.470	84.822	632.065	
Yliopistonkatu 29b	ei invest european retail Turku Oy	Turku	EUR	FIH-loan 1069005	FIH Erhvervsbank A/S	1.853.300	1.825.709	13.589.845	EURIBOR 3 mdr	0,80%	01-06-29	01-06-09		42.893	319.629	61.813	460.614	
Yliopistonkatu 29b	ei invest european retail Turku Oy	Turku	EUR	FIH-loan 1069011	FIH Erhvervsbank A/S	6.900.000	6.900.000	51.360.840	EURIBOR 3 mdr	1,00%	01-09-29	01-12-09		3års afdragsfri, 20års amortisering	71.659	533.983	289.921	
Mora Stranden 18:4	ei invest european retail MoraSandviken AB	Mora	SEK	FIH-lån 5902508	FIH Erhvervsbank A/S	17.100.000	17.100.000	12.298.320	STIBOR 3 mdr	0,70%	01-12-29	01-12-09	5års afdragsfri, 20års amortisering	185.595	134.204	748.260	541.067	- SEK 18.525.000 i pantebrev - Husleje konto - Aktier
Släggsmeden 5	ei invest european retail Swedish Properties AB	Sandviken	SEK	FIH-lån 5902509	FIH Erhvervsbank A/S	19.800.000	19.800.000	14.240.160	STIBOR 3 mdr	0,70%	01-12-29	01-12-09	5års afdragsfri, 20års amortisering	214.900	155.394	866.406	626.498	- SEK 21.450.000 i pantebrev - Husleje konto - Aktier
Lekatten 12/Oxen 5 &	ei invest european retail Skellefteå AB	Skellefteå	SEK	FIH-lån 1069002	FIH Erhvervsbank A/S	96.000.000	96.000.000	69.043.200	STIBOR 3 mdr	0,65%	01-12-30	01-12-15	10års afdragsfri, 15års amortisering	0	0	0	0	- SEK 120.000.000 & SEK 6.200.000 i pantebrev - Husleje konto - Aktier
Lekatten 12/Oxen 5 &	ei invest european retail Skellefteå AB	Skellefteå	SEK	FIH-lån 1069003	FIH Erhvervsbank A/S	24.000.000	24.000.000	17.260.800	STIBOR 3 mdr	1,05%	01-12-30	01-12-10	5års afdragsfri, 20års amortisering	0	0	249.811	180.638	
Lekatten 12/Oxen 5 &	ei invest european retail Skellefteå AB	Skellefteå	SEK	FIH-lån 1069008	FIH Erhvervsbank A/S	8.000.000	8.000.000	5.753.600	STIBOR 3 mdr	1,00%	01-12-30	30-06-10	1års afdragsfri	0	0	8.000.000	5.784.800	
Vävstolen 1	ei invest european retail Swedish Properties AB	Sundsvall	SEK	FIH-lån 5902510	FIH Erhvervsbank A/S	71.250.000	71.250.000	51.243.000	STIBOR 3 mdr	0,70%	01-12-29	01-12-09	5års afdragsfri, 20års amortisering	773.314	559.183	3.117.750	2.254.445	- SEK 77.187.500 i pantebrev - Husleje konto - Aktier
Fyrislund 6:10	ei invest european retail Uppsala AB	Uppsala	SEK	FIH-lån 5902511	FIH Erhvervsbank A/S	37.280.000	36.889.177	26.530.696	STIBOR 3 mdr	0,70%	01-12-29	01-12-09	5års afdragsfri, 20års amortisering	796.872	576.218	1.637.057	1.183.756	
Fyrislund 6:10	ei invest european retail Uppsala AB	Uppsala	SEK	FIH-lån 1069004	FIH Erhvervsbank A/S	16.720.000	16.720.000	12.025.024	STIBOR 3 mdr	0,70%	01-12-29	01-12-10	5års afdragsfri, 20års amortisering	0	0	181.471	131.222	- SEK 54.000.000, SEK 4.500.000 & SEK 15.500.000 i pantebrev - Husleje konto - Aktier
Fyrislund 6:10	ei invest european retail Uppsala AB	Uppsala	SEK	FIH-lån 1069020	FIH Erhvervsbank A/S	20.000.000	20.000.000	14.384.000	STIBOR 3 mdr	0,94%	30-06-29	31-03-10	1års afdragsfri, 19års amortisering	0	0	893.466	646.065	
							840.158.020						6.809.416		24.072.353			

BILAG B

KONCERN MELLEMLVÆRENDER - ei european retail - 30.11.2009

	EUR		7,4436		SEK		0,7143												
Koncern mellemlværender TOTAL DKK	Foreningen	Holding	Hillerød	Uppsala	Swedish Properties	MoraSandviken	Sundsvall AB	Skellefteå	Salo Holding	Salo	Hyvinkää Holding	Hyvinkää	Tampere Holding	Tampere	Turku	Joensuu Holding	Joensuu	Total	
Foreningen		34.991.990	7.040.982	18.416.720	62.357.897	8.542.071	-6.320.428	28.204.727	0	33.212.736	0	11.858.746	0	25.710.312	11.340.599	0	3.289.079	238.645.429	
Holding	-34.991.990		113.832.853	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	78.840.863	
Hillerød	-7.040.982	-113.832.853		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-120.873.835	
Uppsala	-18.416.720	0	0		0	0	2.215.665	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-16.201.055	
Swedish Properties	-62.357.897	0	0	0		27.358.363	38.153.206	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.153.673	
MoraSandviken	-8.542.071	0	0	0	-27.358.363		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-35.900.433	
Sundsvall AB	6.320.428	0	0	-2.215.665	-38.153.206	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-34.048.443	
Skellefteå	-28.204.727	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	-28.204.727	
Salo Holding	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	-47.521	
Salo	-33.212.736	0	0	0	0	0	0	0	47.521	-47.521	0	0	0	0	0	0	0	-33.165.215	
Hyvinkää Holding	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		-47.486	0	0	0	0	0	-47.486	
Hyvinkää	-11.858.745	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47.486		0	0	0	0	0	-11.811.259	
Tampere Holding	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		-28.775	0	0	0	-28.775	
Tampere	-25.710.312	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28.775		0	0	0	-25.681.536	
Turku	-11.340.599	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	-11.340.599	
Joensuu Holding	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	
Joensuu	-3.289.079	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.289.079	
<b>Total</b>	<b>-238.645.429</b>	<b>-78.840.863</b>	<b>120.873.835</b>	<b>16.201.055</b>	<b>-3.153.672</b>	<b>35.900.434</b>	<b>34.048.442</b>	<b>28.204.727</b>	<b>47.521</b>	<b>33.165.215</b>	<b>47.486</b>	<b>11.811.259</b>	<b>28.775</b>	<b>25.681.536</b>	<b>11.340.599</b>	<b>0</b>	<b>3.289.079</b>	<b>0</b>	

## KONCERN MELLEMLÆRENDER- ei european retail

	EUR		7,4418		SEK		0,7232												
KONCERN MELLEMLÆRENDER TOTAL DKK	Foreningen	Holding	Hillerød	Uppsala	Swedish Properties	MoraSandviken	Sundsvall AB	Skellefteå	Salo Holding	Salo	Hyvinkää Holding	Hyvinkää	Tampere Holding	Tampere	Turku	Joensuu Holding	Joensuu	Total	
Foreningen		29.437.487	9.557.501	17.968.755	62.667.638	8.366.348	-6.425.736	26.685.111	0	32.310.801	0	11.322.066	0	25.093.422	10.063.005	0	3.288.283	230.334.681	
Holding	-29.437.487		114.557.771	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	85.120.284
Hillerød	-9.557.501	-114.557.771		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-124.115.272
Uppsala	-17.968.755	0	0		0	0	2.251.048	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-15.717.707
Swedish Properties	-62.667.638	0	0	0		27.649.115	38.236.354	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.217.831
MoraSandviken	-8.366.348	0	0	0	-27.649.115		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-36.015.462
Sundsvall AB	6.425.736	0	0	-2.251.048	-38.236.354	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-34.061.666
Skellefteå	-26.685.111	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-26.685.111
Salo Holding	0	0	0	0	0	0	0	0		-73.092	0	0	0	0	0	0	0	0	-73.092
Salo	-32.310.801	0	0	0	0	0	0	0	73.092		0	0	0	0	0	0	0	0	-32.237.709
Hyvinkää Holding	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		-17.559	0	0	0	0	0	0	-17.559
Hyvinkää	-11.322.066	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17.559		0	0	0	0	0	0	-11.304.507
Tampere Holding	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		-28.768	0	0	0	0	-28.768
Tampere	-25.093.422	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28.768		0	0	0	0	-25.064.654
Turku	-10.063.005	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	-10.063.005
Joensuu Holding	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Joensuu	-3.288.283	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.288.283
<b>Total</b>	<b>-230.334.680</b>	<b>-85.120.284</b>	<b>124.115.272</b>	<b>15.717.707</b>	<b>-3.217.831</b>	<b>36.015.462</b>	<b>34.061.666</b>	<b>26.685.111</b>	<b>73.092</b>	<b>32.237.709</b>	<b>17.559</b>	<b>11.304.507</b>	<b>28.768</b>	<b>25.064.654</b>	<b>10.063.005</b>	<b>0</b>	<b>3.288.283</b>	<b>0</b>	

BILAG C

LIND CADVIUS

VEDTÆGTER

FOR

FORENINGEN EI INVEST EUROPEAN RETAIL  
CVR-NR. 27 49 27 97

1. FORENINGENS NAVN OG HJEMSTED

1.1 Foreningens navn er Foreningen ei invest european retail.

1.2 Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

1.3 Foreningen behandles skattemæssigt som en udloddende certifikatudstedende investeringsforening, jf. ligningslovens § 16 C og aktieavancebeskatningslovens § 2d, stk. 1. 1. pkt.

2. FORENINGENS FORMÅL

2.1 Foreningens formål er enten selv eller via kontrollerende selskaber at erhverve fast ejendom i Europa med henblik på udlejning af disse inden for retailmarkedet. Foreningen og de af Foreningen kontrollerede selskaber kan som led heri sælge aktier i datterselskaberne, og datterselskaberne kan foretage løbende køb og salg af ejendomme.

2.2 De af Foreningen direkte eller indirekte kontrollerede selskaber må alene have til formål at eje og udleje fast ejendom i Europa med henblik på udlejning indenfor retailmarkedet. Ved kontrol forstås, at Foreningen direkte eller indirekte ejer mere end 50 % af aktiekapital og stemmerettigheder i et selskab.

2.3 Det er hensigten, at der skal være en aktiv porteføljepleje af Foreningens ejendomme med en løbende udskiftning af Foreningens ejendomme, når disse har nået en rimelig værdistigning i forhold til anskaffelsesprisen og under hensyntagen til handelsomkostninger.

3. MEDLEMMER

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

4. ANBRINGELSE AF FORENINGENS MIDLER

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



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

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

## 5. LÅNEOPTAGELSE

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

## 6. HÆFTELSE

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

## 7. FORENINGSBEVISER

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

## 8. OPTAGELSE AF NYE MEDLEMMER/UDSTEDELSE AF FORENINGSBEVISER

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

## 9. INDLØSNING AF FORENINGSBEVISER

- 9.1 På et medlems forlangende er Foreningen pligtig til at indløse vedkommendes foreningsbevis. Indløsningsprisen udregnes på grundlag af den i § 9.2 anførte opgørelse af Foreningens indre værdi, der er gældende på tidspunktet for begæringens fremsættelse, idet der gøres fradrag i den i § 9.2. anførte opgørelse af Foreningens indre værdi. Fradraget fastsættes frit af bestyrelsen, og fradraget må højst andrage 25 % af den i § 9.2. anførte opgørelse af Foreningens indre værdi. Indløsningsprisen opgøres af Foreningen til offentliggørelse til Københavns Fondsbørs og på Foreningens hjemmeside.
- 9.2 Foreningens indre værdi beregnes i overensstemmelse med de principper, der vedtages herfor af Foreningens generalforsamling efter indstilling fra bestyrelsen. Den første instruks vedtages af stifterne af Foreningen.
- 9.3 Foreningen må ikke uden for indløsningsituationer, jf. § 9.1., købe foreningsbeviser.
- 9.4 Den i § 9.1 anførte indløsningsadgang er ikke gældende i perioden fra generalforsamlingens vedtagelse af nærværende § 9.4 og frem til 31. december 2010. Herefter bortfalder nærværende § 9.4, og begæring om indløsning kan fra 1. januar 2011 fremsættes i medfør af § 9.1 i vedtægterne.

## 10. FORMUE OG BEGRÆNSNING I INDLØSNING

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

10.4 Såfremt Foreningen over en periode på 12 måneder ikke er i stand til at indløse Foreningens medlemmer som følge af kravene i § 5.2 eller § 10.1 eller som følge af beslutning efter § 10.3, skal Foreningen træde i likvidation. Bestyrelsen træffer beslutning om likvidation, men skal med et varsel på mindst 14 dage orientere Foreningens medlemmer herom.

## 11. GENERALFORSAMLING

11.1 Generalforsamlingen har den højeste myndighed i Foreningens anliggender.

11.2 Generalforsamlingen afholdes i Storkøbenhavn. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned, dog senest 14 dage inden fristen for indgivelse af Foreningens selvangivelse for det pågældende regnskabsår udløber. Første ordinære generalforsamling afholdes således inden udgangen af april 2005, idet Foreningens første regnskabsperiode løber fra stiftelsen og frem til 31. december 2004, jf. § 20.2.

11.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når medlemmer, der ejer mindst 1/10 af de samlede pålydende foreningsbeviser, eller når mindst to medlemmer af bestyrelsen eller når revisor har anmodet herom.

11.4 Generalforsamling indkaldes, og dagsorden bekendtgøres med mindst 8 dages og højst 4 ugers varsel. Bekendtgørelse sker efter bestyrelsens nærmere bestemmelse, herunder ved meddelelse herom på Foreningens hjemmeside, og således at der skal indkaldes pr. brev til de navnenoterede foreningsmedlemmer, der har begæret dette eller pr. e-mail til de navnenoterede foreningsmedlemmer, der har oplyst en sådan adresse til Foreningen.

11.5 Dagsorden og de fuldstændige forslag samt for den ordinære generalforsamlings vedkommende tillige årsrapport med tilhørende årsberetning skal desuden senest 8 dage før generalforsamlingen fremlægges til eftersyn på Foreningens kontor og lægges ud på Foreningens hjemmeside. Årsrapport med tilhørende årsberetning sendes pr. post til de af de navnenoterede foreningsmedlemmer, der har begæret dette eller pr. e-mail til de navnenoterede foreningsmedlemmer, der har begæret dette og oplyst en sådan e-mailadresse til Foreningen.

11.6 Forslag fra medlemmerne skal for at kunne blive behandlet på den ordinære generalforsamling være indleveret skriftligt til bestyrelsen senest den 1. februar.

11.7 Generalforsamlingen ledes af en af bestyrelsen valgt dirigent. Dirigenten afgør alle spørgsmål vedrørende generalforsamlingens lovlighed, forhandlingerne og stemmeafgivelsen.

11.8 Over forhandlingerne føres en protokol, der underskrives af dirigenten.

## 12. DAGSORDEN

12.1 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

1. Bestyrelsens beretning for det forløbne regnskabsår.
2. Fremlæggelse af årsrapport til godkendelse og forslag til resultatets anvendelse.
3. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
4. Valg af revisor.
5. Forslag fremsat af medlemmer af bestyrelsen.
6. Eventuelt.

## 13. UDLODNING

13.1 Generalforsamlingen skal på den ordinære generalforsamling beslutte at udlodde et beløb, der opgøres i henhold til ligningslovens § 16 C, stk. 3, med fradrag af tab og udgifter efter ligningslovens § 16 C, stk. 4-6, og således, at udlodningsbeløbet kan nedsættes i overensstemmelse med ligningslovens § 16 C, stk. 1, 3. pkt., og undlades, hvis beløbet til udlodning er mindre end beløbet opgjort efter ligningslovens § 16 C stk. 1, 2. pkt. Det herefter opgjorte beløb til udlodning skal udbetales af Foreningen forud for fristen for indgivelse af Foreningens selvangivelse. Udlodning af dette beløb skal ske, selv om Foreningens formue herved bringes under 100 mio. kr., jf. § 10.1.

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

#### 14. ADGANG TIL GENERALFORSAMLING OG STEMMERET

- 14.1 Ethvert medlem af Foreningen er berettiget til at deltage i generalforsamlingen, når vedkommende senest 3 bankdage forinden har afhentet adgangskort på Foreningens kontor mod forevisning af fornøden dokumentation for sine foreningsbeviser.
- 14.2 Stemmeret kan kun udøves for de foreningsbeviser, som mindst 14 dage forud for generalforsamlingen er noteret på vedkommende medlems navn i Foreningens bøger.
- 14.3 Hvert medlem har én stemme for hvert 100 kr. pålydende foreningsbevis.
- 14.4 Ethvert medlem har ret til at møde ved fuldmægtig. Fuldmagten, der skal fremlægges, skal være skriftlig og dateret og kan ikke gives for længere tid end 1 år.
- 14.5 Ingen ejer af foreningsbevis kan for sit eget vedkommende eller via personer, som han kan instruere, afgive stemmer for mere end blot 10 % af de samlede pålydende foreningsbeviser. Der kan dog uden denne begrænsning gives blancofuldmagter til bestyrelsens medlemmer. Er en fuldmagt givet til bestyrelsen, anses den for givet til formanden.
- 14.6 Beslutninger træffes ved almindelig stemmeflerhed, medmindre andet er fastsat i vedtægterne.

#### 15. VEDTÆGTSÆNDRINGER

- 15.1 Til vedtagelse af beslutning om vedtægtsændring, bestemmelse om udstedelse af fondsforeningsbeviser, samt om Foreningens opløsning kræves, at 2/3 af Foreningens samlede foreningsbeviser er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.
- 15.2 Er den i § 15.1 nævnte del af Foreningens samlede foreningsbeviser ikke repræsenteret på generalforsamlingen, men forslaget i øvrigt vedtaget med 2/3 af de afgivne stemmer, indkalder bestyrelsen inden 3 måneder med mindst 3 ugers varsel til en ny generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.
- 15.3 Fuldmagt til at møde på den første generalforsamling skal, hvis den ikke udtrykkeligt tilbagekaldes, anses for gyldigt også med hensyn til den efterfølgende generalforsamling.
- 15.4 Såfremt kravene i ligningslovens § 16 C ændres, indkalder bestyrelsen til generalforsamling med henblik på at vedtage de fornødne ændringer af vedtægter, således

at Foreningen også fremover overholder disse bestemmelser. Beslutning herom træffes med simpelt flertal efter vedtægternes § 14.6.

16. BESTYRELSEN

- 16.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af mindst 3 og højst 8 medlemmer. Bestyrelsen vælger selv sin formand og en næstformand.
- 16.2 Alle bestyrelsesmedlemmer afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 16.3 Et bestyrelsesmedlem skal være myndig og må ikke på valgtidspunktet være ældre end 70 år. Ethvert medlem af bestyrelsen afgår senest på generalforsamlingen efter udløbet af det regnskabsår, hvor vedkommende fylder 70 år.
- 16.4 Bestyrelsen skal udarbejde en forretningsorden for udøvelsen af sit hverv.

17. BESTYRELSENS VIRKE

- 17.1 Bestyrelsen har ledelsen af Foreningens anliggender.
- 17.2 Bestyrelsen skal sørge for, at Foreningens virksomhed udøves forsvarligt i overensstemmelse med gældende ret og vedtægterne og skal herunder påse, at bogføringen og formueforvaltningen kontrolleres på tilfredsstillende måde. Bestyrelsen drager omsorg for at forvalte aktiebesiddelsen i selskaberne således, at de begrænsninger i disse selskabers råden, som fremgår af Foreningens vedtægter, efterleves af selskaberne.
- 17.3 Bestyrelsen skal udarbejde skriftlige retningslinier for Foreningens væsentligste aktivitetsområder, herunder bestyrelsens eget virke.
- 17.4 Bestyrelsen er bemyndiget til at foretage sådanne ændringer i vedtægterne, som ændringer i lovgivningen måtte nødvendiggøre, eller som pålægges af offentlige myndigheder eller Københavns Fondsbørs.
- 17.5 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af dens medlemmer er til stede.
- 17.6 Beslutninger træffes ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.
- 17.7 Bestyrelsens medlemmer modtager et årligt honorar, der fastsættes af generalforsamlingen.

- 17.8 Medlemmer af Foreningens bestyrelse, ledelsen af Foreningens selskaber og Foreningens eller Foreningens selskabers administrationsselskaber må ikke uden samtykke fra Foreningens bestyrelse overdrage aktiver til Foreningen eller dets selskaber. Samtykke skal i givet fald indføres i bestyrelsens forhandlingsprotokol.
18. PROKURA
- 18.1 Bestyrelsen er beføjet til at overlade den daglige ledelse til en prokurist eller et administrationsselskab samt meddele prokura til dette.
19. TEGNINGSREGLER
- 19.1 Foreningen tegnes af 1) formanden i forening med et yderligere bestyrelsesmedlem eller 2) af næstformanden i forening med et yderligere bestyrelsesmedlem.
20. REGNSKAB, REVISION OG BOGFØRING
- 20.1 Foreningen skal foretage bogføring efter bogføringslovens regler.
- 20.2 Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber dog fra stiftelsen og frem til 31. december 2004.
- 20.3 Regnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens regler.
- 20.4 Årsrapporten revideres af en af generalforsamlingen valgt revisor, som skal være statsautoriseret revisor.

Som ændret på selskabets ekstraordinære generalforsamling den 29. januar 2010.

Som dirigent:

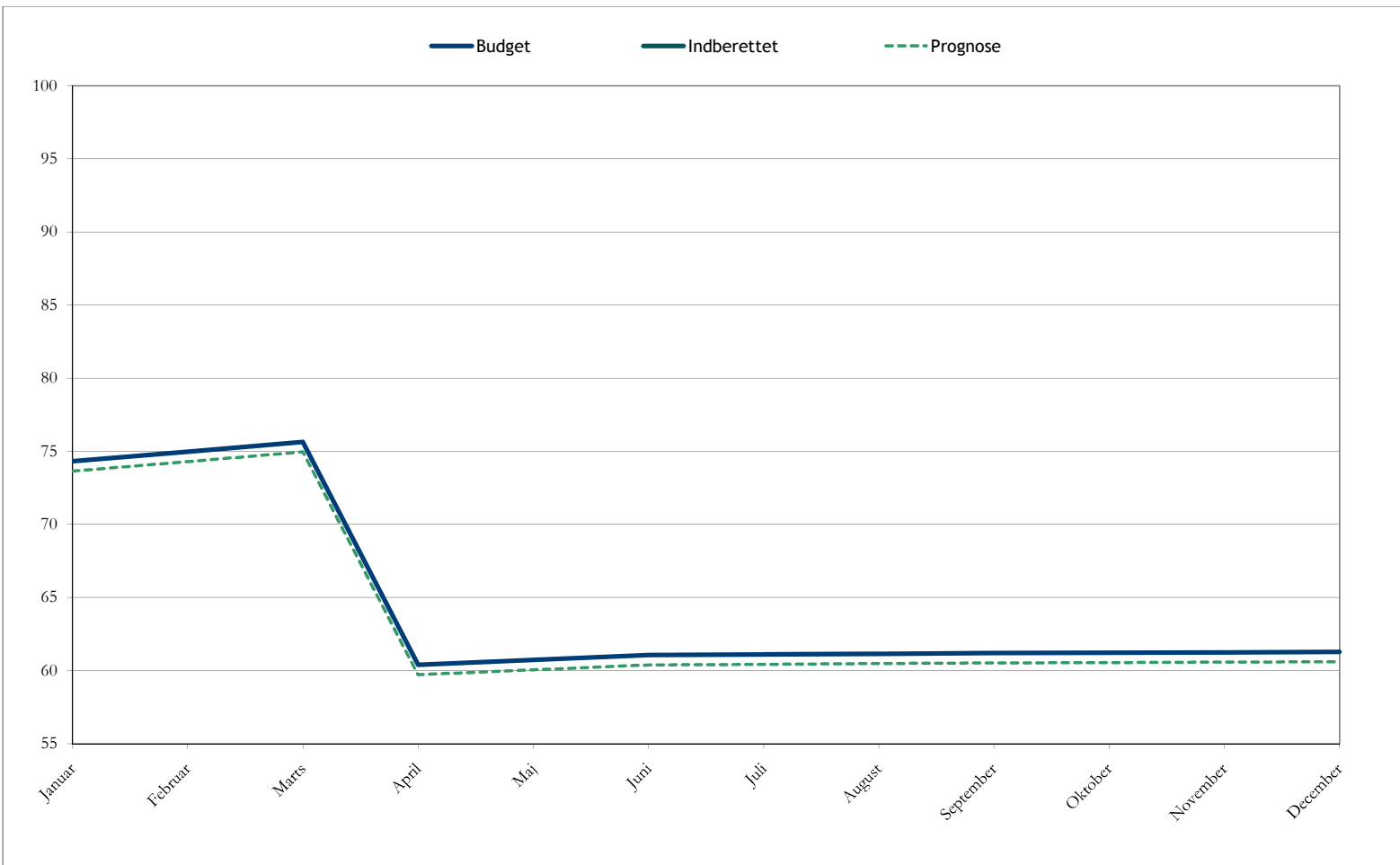
Jess Thiersen



# BILAG D

## INDRE VÆRDI 2010

	Januar	Februar	Marts	April	Maj	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	December
Budget	74,32	74,97	75,63	60,39	60,72	61,05	61,10	61,15	61,20	61,22	61,25	61,27
Indberettet	73,64											
Prognose	73,64	74,29	74,95	59,72	60,05	60,38	60,42	60,47	60,52	60,54	60,57	60,59



**Bemærkninger:** Den indre værdi beregnes som egenkapital / antal kapital andele (208.912.630/ 283.698.000) = 73,64 pr. 31.01.2010

	December 2009	31. Januar 2010	Ændring
Egenkapital	208.973.684	208.912.630	(61.054)
Udbytte			
Kapitalandele	283.698.000	283.698.000	-
Indre værdi	73,66	73,64	(0,02)
Indløsningskurs	55,25	55,23	(0,02)

Ændringen i egenkapitalen kan specificeres således:		Påvirkning indre værdi
Kapitalreguleringer primo	-2.901.555,00	(1,02)
Kursregulering kapitalandele		-
Kursregulering koncernlån etc.		-
Udbytte udbetaling		-
Nedskrivning ejendomme		-
Kursregulering BRF	6.497.177,50	2,29
Regulering swap (swaptioner)	-5.539.712,00	(1,95)
Regulering swap (sikring)	-352.362,09	(0,12)
Drift for januar	2.235.397,44	0,79
I alt	(61.054)	(0,02)

Vedrører måned	Dato for indberetning	Bemærkning
Januar	10/02/2010	Indre værdi januar 10

BILAG E

I N S T R U K S

om

regler for beregning af indløsningspris, og  
hvornår nyudstedelse skal finde sted

for

Foreningen ei invest nordisk retail

(CVR-nr. 27 49 27 97)

I medfør af § 9.2 i vedtægterne for Foreningen ei invest nordisk retail (herefter kaldet Foreningen), stiftet d.d., har undertegnede stiftere af Foreningen vedtaget, at der skal gælde følgende regler for beregningen af den indre værdi, som Foreningen er pligtig til at foretage indløsning af over for Foreningens medlemmer i medfør af vedtægternes § 9.1.

§ 1

Regnskabsprincipper

- 1.1 Foreningen forventer at erhverve ejendomme via selskaber, der er kontrolleret af Foreningen. I forbindelse med den løbende beregning af indløsningsprisen opgøres værdien af Foreningen efter de samme principper som ved udarbejdelsen af et koncernregnskab.
- 1.2 Hvis ikke andet fremgår af de nedennævnte bestemmelser, foretages værdiansættelse, periodisering m.v. efter de principper der følger af det til enhver tid gældende for Foreningens koncernregnskab.

§ 2.

Aktiver

- 2.1 Bankindeståender medtages til kurs 100.
- 2.2 Værdipapirer medtages til kursen gældende på den fondsbørs, hvor papirerne er noteret på tidspunktet for børsens lukning dagen før beregningstidspunktet, jf. § 6.
- 2.3 Ejendomme optages i anskaffelsesåret samt hele det næstfølgende regnskabsår til den nominelle anskaffelsespris med tillæg af handelsomkostninger. Fra og med det første beregningstidspunkt, jf. § 6, efter udløbet af det næstfølgende regnskabsår, jf. forrige punktum, optages ejendommene til den værdi, ejendommenes lejeindtægter tilsiger, at ejendommene har, fastsat på baggrund af et forrentningskrav, jf. § 2.4, sat i forhold til nettolejeindtægterne for ejendommen, jf. § 2.5

2.4 Forrentningskravet er det årlige krav til afkast udtrykt i procent, som en investor vil have ved investering i en ejendom excl. alle handelsomkostninger. Forrentningskravet fastsættes løbende i overensstemmelse med proceduren beskrevet i § 8. I formlen, jf. § 2.6, indgår forrentningskravet alene som et helt tal og altså ikke omregnet i procent. Foreningen offentliggør ikke på sin hjemmeside hvilket forrentningskrav, der anvendes for de enkelte ejendomme, eller de enkelte ejendomes nettoindtægter eller de enkelte ejendomes værdi.

2.5 I nettoglejeindtægterne indgår følgende:

- Alle lejeindtægter, herunder refunderede omkostninger så som ejendomsskatter, forsikringer, administrationsvederlag m.v. (bruttoglejeindtægt), der ifølge indgåede kontrakter vil indløbe de næstfølgende 12 måneder fra beregningstidspunktet, jf. § 6. I bruttoglejeindtægten indgår ikke deposita og forudbetalt leje og ej heller renter af disse forudbetalte beløb. Ved tomgang for et lejemål eller særligt aftalte rabatter, herunder trappeleje for et lejemål anvendes henholdsvis lejemålets skønnede lejeniveau og lejemålets slutleje som de lejeindtægter, der vil indløbe fra lejemålet.
- I bruttoglejeindtægten fragår de budgetterede forventede omkostninger de næstfølgende 12 måneder fra beregningstidspunktet, jf. § 6, ved den løbende drift af ejendommen, herunder administrationsvederlag til EjendomsInvest, forsikringer, budgetterede vedligeholdelsesudgifter, ejendomsskatter og lignende. Finansieringsudgifter er ikke driftsudgifter i denne beregning.

2.6 Ejendommens værdi fremkommer herefter på baggrund af følgende formel:

$$\frac{\text{Nettoglejeindtægterne, jf. § 2.5}}{\text{Forrentningskravet, jf. § 2.4}} \times 100$$

Fra dette beløb trækkes nutidsværdien af manglende indtægter fra tomgangslejemål samt særligt aftalte rabatter. Som diskonteringsfaktor anvendes forrentningskravet, jf. § 2.4, på beregningstidspunktet, jf. § 6.

§ 3.

Gæld

- 3.1 Foreningens medlemmers krav på indløsning af deres medlemsbevis medtages ikke som en gældspost.
- 3.2 Al gæld, der af kreditorer kan kræves indfriet med eller mindre end 12 måneders varsel, skal medtages til kurs 100.
- 3.3 Al anden gæld end gæld omfattet af § 3.1, og 3.2 omregnes til indfrielseskursen dagen før beregningstidspunktet, jf. § 6. For børsnoteret gæld anvendes kursen ved børsens lukning. For gæld, hvorom der er indgået kurssikringskontrakter, anvendes den sikrede kurs.
- 3.4 Deposita og forudbetalt leje medtages til kurs 100.
- 3.5 Udskudt skat beregnes efter de regler og satser, der er gældende og kendte af EjendomsInvest til og med dagen før beregningstidspunktet, og som vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

§ 4.

Driftsresultat

- 4.1 Der medregnes den til og med dagen før beregningstidspunktet, jf. § 6, forventede forholdsmæssige gevinst og/eller tab af driften siden det sidste af Foreningens og de af Foreningen kontrollerede selskabers godkendte årsregnskab.
- 4.2 Foreningen udarbejder månedlige interne regnskaber omfattende Foreningen og de af Foreningen kontrollerede selskaber, og opgørelsen af det forholdsmæssige driftsresultat tager udgangspunkt i det senest udarbejdede månedsregnskab for perioden siden det sidste af Foreningen og de af Foreningen kontrollerede selskaber godkendte årsregnskab(er) med tillæg/fradrag af det herefter og frem til og med dagen før beregningstidspunktet, jf. § 6, budgetterede driftsresultat efter skat.

- 4.3 Bestyrelsen for Foreningen kan løbende bestemme, hvorledes disse interne regnskaber skal udarbejdes, ligesom bestyrelsen for Foreningen kan bestemme, hvilke poster der løbende skal indgå i disse budgetter med de i §§ 4.4 - 4.5 anførte bindinger.
- 4.4 Der skal i opgørelsen af driftsregnskabet jf. § 4.2, medtages realiserede avancer/tab fra salg af ejendomme. Avancer/tab medtages i den første beregning efter, at alle betingelser i handlen er blevet opfyldt. Bestyrelsen for Foreningen kan dog vælge at lade avancer/tab indgå på et tidligere tidspunkt, f.eks. hvis der er offentlighed om en handel.
- 4.5 Der skal i opgørelsen efter § 4.2 tages højde for den skat, der er knyttet til erhvervelsen af driftsresultatet og eventuelle avancer ved salg af ejendomme.

§ 5.

Valutaforhold

- 5.1 Samtlige aktiver, jf. § 2, passiver, jf. § 3, og driftsresultatet, jf. § 4, omregnes til danske kroner fra de valutaer, aktiverne, passiverne og indtægter og udgifter er placeret i på baggrund af valutakursen i forhold til danske kroner baseret på Nationalbankens officielle notering kl. 14.15 dagen før beregningstidspunktet, jf. § 6.
- 5.2 Bestyrelsen for Foreningen kan vælge ikke at medregne valutaændringerne, hvis denne valutakurs i forhold til DKK ikke har flyttet sig mere end 5% i forhold til den kurs, der blev benyttet ved sidste beregning af indløsningspris i medfør af denne instruks. Dette valg kan bestyrelsen foretage for længere perioder ad gangen, og valget skal i så tilfælde ikke foretages fra gang til gang.

§ 6.

Beregningstidspunktet

- 6.1 Beregningen foretages månedligt til udløbet af en kalendermåned, og således at offentliggørelse sker senest den ottende

børsdag i måneden efter kl. 14.00, først på Københavns Fondsbørs og dernæst på Foreningens hjemmeside.

- 6.2 Foreningens bestyrelse kan, hvis der foreligger særlige omstændigheder, beslutte, at en beregning ikke foretages, og således at den gamle beregning fortsat er gældende, eller at indløsning midlertidigt ikke skal finde sted. Særlige omstændigheder kan være betydelige valutaudsving og/eller udsving i forrentningsfaktoren for en eller flere ejendomme, som bestyrelsen vil sikre sig er længerevarende og/eller skal verificeres nærmere. Bestyrelsen kan udpege et bestyrelsesmedlem, der er bemyndiget til at træffe midlertidig beslutning efter denne bestemmelse.

#### § 7.

##### Fradrag

- 7.1 EjendomsInvest foretager et fradrag på 3% point i den beregnede indløsningspris. Bestyrelsen kan til enhver tid give særskilt instruks om at ændre dette fradrag, således at det kan være fra 0% point til 5% point.
- 7.2 EjendomsInvest skal rådgive bestyrelsen om, hvorvidt det vil være hensigtsmæssigt at ændre størrelsen af dette fradrag.

#### § 8.

##### Forrentningskrav

- 8.1 EjendomsInvest modtager fra lokale ejendomsmæglere årlige vurderinger af forrentningskrav for de enkelte ejendomme og opdateringen heraf kvartalsvis. EjendomsInvest kan herudover rekvirere sådanne vurderinger, hvis EjendomsInvest skønner det nødvendigt.
- 8.2 Forrentningskravet for de enkelte ejendomme ændres løbende i overensstemmelse med de løbende indhentede vurderinger. Bestyrelsen for Foreningen kan dog beslutte, at en vurdering ikke skal lægges til grund, men skal verificeres ved indhentelse af yderligere en vurdering, i hvilket fald det vil være denne sidstnævnte vurdering, der skal benyttes.

§ 9.

Indløsning

- 9.1 EjendomsInvest er bemyndiget til løbende at indfri medlemmer, der ønsker at blive indfriet, ved træk på frie midler i Foreningen eller ved træk på Foreningens trækningsret til brug herfor.
- 9.2 EjendomsInvest orienterer løbende bestyrelsen om, hvor mange foreningsbeviser der er blevet indløst.

§ 10.

Nyudstedelser

- 10.1 EjendomsInvest vurderer sammen med Investor Relation rådgiver løbende, om der skal ske nyudstedelser af medlemsbeviser. Det vil særligt være hvis:
- Der er sket indløsning på 2% eller mere af Foreningens formue, således som det er lagt til grund ved køb af Foreningens ejendomme.
  - Foreningens beviser omsættes på børsen til en kurs, der er mere end 3% over den beregnede indløsningspris før fradrag, jf. § 7.
  - Der er udvist væsentlig interesse fra større investorer i at kunne tegne beviser i Foreningen.
- 10.2 EjendomsInvest orienterer løbende bestyrelsen om behov/-mulighed for nyudstedelse af foreningsbeviser.

§ 11.

Midlertidig suspension af indløsning

- 11.1 Bestyrelsen kan beslutte, at indløsning midlertidigt er suspenderet i medfør af vedtægternes § 9, hvis der er risiko for manglende likviditet, eller hvis værdiansættelsen af Foreningens beviser midlertidigt er behæftet med for stor usikkerhed.



§ 12.

Ændring af instruks

- 12.1 Denne instruks kan ændres af Foreningens generalforsamling efter indstilling fra bestyrelsen, jf. Foreningens vedtægter § 10.2.
- 12.2 Bestyrelsen for Foreningen er bemyndiget til midlertidigt at indstille løbende beregning af indløsningspris, hvis bestyrelsen finder, at anvendelsen af denne instruks fører til en forkert indløsningspris. I så fald skal bestyrelsen snarest muligt indkalde til ekstraordinær generalforsamling i Foreningen til vedtagelse af ny instruks. Bestyrelsen fremsætter i den forbindelse forslag til sådan ny instruks.

København, den

december 2003

---

f/ A/S Paladspassagen  
Direktør Michael Kaa Andersen

---

f/ MMA Invest ApS  
Direktør Michael Kaa Andersen