

FORENINGEN **EI** INVEST EUROPEAN *RETAIL*  
PROSPEKT 22. FEBRUAR 2010  
VÆRDIPAPIRNOTE

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

## Indholdsfortegnelse

1.	Ansvarlige	3
2.	Risikofaktorer	4
3.	Generel information	8
4.	Oplysninger om kapitalisering og anvendelse af provenu	10
5.	Baggrunden for udbuddet og anvendelse af provenu	14
6.	Oplysninger om værdipapirer der udbydes	14
7.	Vilkår og betingelser for udbuddet af foreningsbeviser	22
8.	Omkostninger	26
9.	Udvanding	27
10.	Gældende lovgivning	27
11.	Øvrige oplysninger	31

## BILAG

Bilag A: Oversigt over koncernens låneforhold

1. ANSVARLIGE

1.1.1 Udsteders erklæring

Vi har gjort vores bedste for at sikre, at oplysningerne i Værdipapirnoten 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 European Retail

Nørre Søgade 35

1370 København K

Telefon: 70 23 13 03

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

## 2. RISIKOFAKTORER

Investering i Foreningens beviser indebærer høj risiko. De risikofaktorer vedrørende Udbuddet som er beskrevet i denne værdipapirnote, der af Foreningens ledelse vurderes som væsentlige, bør sammen med de øvrige oplysninger i denne værdipapirnote overvejes omhyggeligt sammen med de risikofaktorer vedrørende Foreningens drift og de øvrige oplysninger, der er gengivet i Registreringsdokumentet, inden der træffes en investeringsbeslutning.

De beskrevne risikofaktorer er ikke de eneste, Foreningen står overfor. Hvis nogen af de i Prospektet nævnte 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 og på Udbuddet. 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.

Prospektet 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.

Følgende risikofaktorer vedrørende Foreningens drift er beskrevet i Registreringsdokumentet:

## RISICI VED EJENDOMSINVESTERINGER OG MANGLENDE RISIKOSTYRING

### MAKROØKONOMISKE RISICI

Under makroøkonomiske risici er i Registreringsdokumentet omtalt følgende risikofaktorer:

LIKVIDITETSRISIKO  
RENTERISICI  
INFLATIONSRISIKO  
VALUTARISIKO  
KONJUNKTURRISIKO  
FINANSIERINGSRISIKO

### EJENDOMSSPECIFIKKE RISICI

Under ejendomsspecifikke risici er i Registreringsdokumentet omtalt følgende risikofaktorer:

DRIFTSRISIKO OG KREDITRISIKO  
RISIKOEN VED SALG OG GENUDEJNINGSMULIGHEDER  
BYGNINGSMÆSSIGE RISICI

### ANDRE RISICI

Under andre risici er i Registreringsdokumentet omtalt følgende risikofaktorer:

SKATTEMÆSSIGE FORHOLD  
RISIKOEN VED INVESTERINGSRÅDGIVNING OG ANDEN RÅDGIVNING

### RISICI FORBUNDET MED UDBUDET

Ud over de i Registreringsdokumentet beskrevne risikofaktorer ved Foreningens drift, består der en række risikofaktorer i tilknytning til Udbuddet og Foreningens beviser:

Der kan ikke gives sikkerhed for, at der vil opstå et likvidt marked for de udbudte foreningsbeviser, hvilket kan have negativ betydning for investering heri.

Kursen som foreningsbeviserne vil blive handlet til afhænger af en række forhold, herunder de risici, der beskrives under nærværende punkt vedrørende "*Risikofaktorer*" og punkt 3 under afsnittet "*Særlig meddelelse vedrørende fremadrettede udsagn*" samt Foreningens driftsresultater. Ligeledes må det forventes, at såvel indløsningsadgangen som indløsningskursen for foreningsbeviserne, størrelsen af fremtidige udbytter samt udstedelse af yderligere foreningsbeviser i fremtiden kan have betydning for kursdannelsen.

Som beskrevet under punkt 7 har Foreningens medlemmer i visse tilfælde indløsningsadgang til indre værdi opgjort i henhold Foreningens vedtægter § 9.2 med et fradrag efter bestyrelsens skøn på op til 25 % af den indre værdi. Indløsningskursen afhænger således af den til enhver tid værende indre værdi samt fradragets størrelse. Indtil videre har fradraget været fastsat størst muligt.

Som beskrevet under punkt 6.9 er bestyrelsen berettiget til at udsætte en begæret indløsning under visse betingelser. En sådan beslutning om suspension af indløsningsretten har været truffet i perioden fra 8. oktober 2008 indtil 8. oktober 2009 samt perioden fra den 16. december 2009 indtil 31. december 2010. På tidspunktet for offentliggørelse af Prospektet kan der ikke gives sikkerhed for, at bestyrelsen efter den 31. december 2010 ikke på ny må træffe beslutning om suspension af indløsningsretten.

Som beskrevet under punkt 6 omkring udbytter, er Foreningen omfattet af ligningslovens § 16 og har i vedtægterne foreskrevet, at der skal ske udlodning af de beløb, som ifølge denne bestemmelse skal beskattes hos Foreningens medlemmer. De beløb, der kommer til udlodning fra Foreningen er grundlæggende renter på udlån modtaget af Foreningen fra Foreningens datterselskaber samt udbytter modtaget af Foreningen fra **ei invest european retail** Holding ApS.

Omfanget af Foreningens udbytter til medlemmerne er dermed afhængig af om Foreningen foretager sine investeringer i datterselskaber via udlån eller egenkapital. Foreningens bestyrelse afgør denne fordeling blandt andet under hensynstagen til datterselskabernes økonomiske situation. Endvidere kan renteniveauet på udlån fra Foreningen til datterselskaber variere som følge af ændringer i renteniveauet i samfundet. Dette indebærer, at eksisterende og kommende medlemmer ikke kan forudsætte, at Foreningens bevisers historiske afkast giver udtryk for hvad der kan forventes i fremtiden. Foreningens bestyrelse har tidligere foretaget konverteringer af lån ydet til Foreningens datterselskaber til egenkapital med reducerede renteind-

tægter til følge og dermed tilsvarende mindre udlodninger fra Foreningen til medlemmerne. Der kan således ikke gives noget garanti eller nogen sikkerhed for størrelsen af fremtidige udbytter fra Foreningen.

Foreningen er tvunget til at træde i likvidation, såfremt Foreningen over en periode på 12 måneder ikke er i stand til at indløse sine medlemmer. Såfremt Foreningen er nødsaget til at træde i likvidation, er der risiko for at likvidationsprovenuet er mindre end tegningskursen ved Udbuddet.

Medlemmer bosat uden for Danmark kan opleve yderligere risici end medlemmer bosat i Danmark. Dette gælder bl.a. valutarisiko, idet Foreningens beviser handles i danske kroner samt risikoen ved at udøvelse af eventuelle rettigheder af lovgivningsmæssige årsager ikke kan ske fuldt ud fra fremmede jurisdiktioner eller udøvelsen af sådanne rettigheder er vanskeliggjort.

### 3. GENEREL INFORMATION

- 3.1 Værdipapirnoten, der sammen med Registreringsdokumentet og Resuméet udgør Foreningens prospekt ("Prospektet"), er udarbejdet i henhold til dansk ret, herunder Lov om Værdipapirhandel., Kommissionens Forordning (EF) nr. 809/2004 af 29. april 2004 og Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 885 af 14. september 2009 vedrørende prospekter m.v. ("Prospektbekendtgørelsen"). Prospektet er underlagt dansk ret.

Prospektet er udarbejdet i forbindelse med et udbud ("Udbuddet") og optagelse til handel på Nasdaq OMX Copenhagen A/S ("Optagelsen") af nye foreningsbeviser i Foreningen.

Ingen personer er bemyndiget til at afgive oplysninger eller udtalelser i forbindelse med Udbuddet, bortset fra hvad der er indeholdt i dette Prospekt. Afgivelse af sådanne oplysninger eller udtalelser kan i givet fald ikke betragtes som fremsat eller tiltrådt af Foreningen, som er uden ansvar herfor.

Prospektet indeholder ikke en opfordring til at sælge eller købe nogen beviser i Foreningen af eller for nogen person i nogen jurisdiktion, hvor det er ulovligt for en sådan person at fremkomme med en sådan opfordring. Udlevering af Prospektet kan under ingen omstændigheder tages som udtryk for, at der ikke er sket ændringer i Foreningens virksomhed, dets aktiver og passiver eller noget andet forhold efter datoen for Prospektet, eller at Prospektets oplysninger er korrekte på noget tidspunkt efter dets datering.

Enhver væsentlig ny omstændighed, materiel fejl eller ukorrekthed i forbindelse med oplysningerne i Prospektet, der kunne påvirke vurderingen af Foreningsbeviserne, og som indtræder eller konstateres mellem tidspunktet for godkendelse af Prospektet og den endelige afslutning af Udbuddet til offentligheden, eller i givet fald starten af handlen på et reguleret marked, vil blive offentliggjort som et tillæg til Prospektet i henhold til gældende love og regler i Danmark.

Prospektet er udarbejdet i forbindelse med Udbuddet og Optagelsen. Foreningsbeviserne vil alene blive søgt optaget til handel og officiel notering på OMX Nasdaq Copenhagen A/S.

Investorer bør ved deres investeringsbeslutning henholde sig til deres egen undersøgelse af Foreningen og vilkårene for Udbuddet, herunder risikofaktorer.



Udleveringen af Prospektet og Udbuddet kan i visse jurisdiktioner være begrænset ved lov, og Prospektet og Udbuddet må ikke anvendes som eller i forbindelse med et tilbud eller en opfordring til personer i en jurisdiktion, hvor et sådant tilbud eller en sådan opfordring ikke er godkendt eller til personer, til hvem det er ulovligt at fremsætte et sådant tilbud eller en sådan opfordring.

Prospektet indeholder ikke tilbud om eller en opfordring til tegne eller købe Foreningens beviser i nogen jurisdiktion, hvor et sådant tilbud eller en sådan opfordring er ulovlig. Foreningen forudsætter, at personer som kommer i besiddelse af dette Prospekt gør sig bekendt med og overholder alle sådanne begrænsninger.

Foreningen har ikke noget juridisk ansvar for eventuelle overtrædelser af disse begrænsninger fra nogen persons side, uanset om denne person er en potentiel køber af Foreningens beviser. Der henvises til afsnittet "Vilkår og betingelser for Udbuddet" for en mere detaljeret beskrivelse af visse begrænsninger i forbindelse med Udbuddet.

I såvel Prospektet som Udbuddet er tal- og procentangivelser afrundet, og det kan således ske, at de ikke stemmer overens med den angivne sum.

#### SÆRLIG MEDDELELSE VEDRØRENDE FREMADRETTEDE UDSAGN

Prospektet indeholder visse fremadrettede udsagn, herunder udsagn om Foreningens mål. Dette gælder både udsagn som er fremadrettede af natur eller på grund af deres kontekst, og udsagn som er kendetegnet ved fremadrettede ord såsom "*vil*", "*vurderer*", "*har som målsætning*", "*har som ambition*", "*har som strategi*", "*forventer*", "*agter*", "*bør*", "*planlægger*", "*skønner*", "*anser*", "*ønsker*", "*kan*" og lignende udtryk.

Sådanne fremadrettede udsagn er baseret på oplysninger, antagelser og vurderinger, som Foreningen finder rimelige. De kan forandre sig eller blive ændret på grund af usikkerhed vedrørende den økonomiske, finansielle, konkurrencemæssige og lovgivningsmæssige situation.

Investorer bør omhyggeligt overveje de risikofaktorer, der er beskrevet i Prospektet under afsnittene "Risikofaktorer", før der træffes en investeringsbeslutning. Hvis en eller flere af disse risici, eller andre risici, der ikke er beskrevet heri, materialiseres, kan det få negativ indvirkning på Foreningens aktiviteter, stilling, driftsresultater eller målsætninger. Endvidere kan andre risici, som endnu ikke er blevet identificeret, eller som Foreningen ikke har anset for væsentlige, få negativ indvirkning, og investorer kan tabe hele eller en del af deres investering.

Fremadrettede udsagn gælder kun pr. prospektdatoen. Foreningen frasiger sig udtrykkeligt enhver forpligtelse til og har ikke afgivet noget løfte om at offentliggøre opdateringer eller ændringer af fremadrettede udsagn i Prospektet for at afspejle eventuelle ændringer i Foreningens forventninger i denne forbindelse eller ændringer i begivenheder, forhold eller omstændigheder, som de i Prospektet indeholdte fremadrettede udsagn er baseret på.

Fremadrettede udsagn og målsætninger i Prospektet kan blive påvirket af risici, kendte såvel som ukendte, usikkerhed og andre faktorer som kan føre til, at Foreningens fremtidige driftsresultater, udvikling og præstationer afviger væsentligt fra de angivne eller underforståede målsætninger. Disse faktorer kan omfatte ændringer i økonomiske vilkår og lovgivning samt de faktorer, der er angivet i Prospektet, jf. afsnittet "Risikofaktorer".

#### 4. OPLYSNINGER OM KAPITALISERING OG ANVENDELSE AF PROVENU

##### 4.1 Erklæring om arbejdskapitalen

Koncernens nuværende kapitalberedskab dækker ikke koncernens behov for arbejdskapital de næste 12 måneder.

Foreningen planlægger at gennemføre forbedringer på sine ejendomme i Sundsvall i Sverige og i Gallerierne i Hillerød. Den nødvendige kapital til gennemførelse heraf og den nødvendige arbejdskapital vil blive fremskaffet ved gennemførelsen af Udbuddet. Forbedringerne på ejendommene i Sundsvall i Sverige og Gallerierne i Hillerød forventes fremadrettet at bidrage positivt til Foreningens arbejdskapital.

##### 4.2 Kapitalisering og gældssituation

KAPITALISERING:

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

Kapital ressource	DKK	2.236.464
-------------------	-----	-----------

Kapitalressourcen 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 kr. 602, 4 mio. og lånerammen i FIH kan ikke anvendes til andet end indkøb af nye ejendomme eller forbedringer af sådanne efter forudgående godkendelsen. Ressourcen kan ikke udnyttes til almindelig drift.

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

Bank indestående bundne midler	DKK	24.642.392
Bank indestående frie midler	DKK	8.640.069
Bank indestående i alt	DKK	33.282.461

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

#### KONCERNENS KORT- OG LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE PR. 30. NOVEMBER 2009

Langsigtede forpligtelser:

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

Kortsigtede 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

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 Foreningens gæld til kreditinstitutter og Sparekassen Lolland A/S, jf. [bilag A](#), hvor gældens størrelse, fordeling, stillede sikkerheder og forfaldstid er opgjort. Ingen af Foreningens lån er garanterede.

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).

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.

#### 4.3 Fysiske og juridiske personers interesse i Udbuddet

Der foreligger ikke i forbindelse med Udbuddet nogen aktuel eller potentiel interessekonflikt mellem de pligter, der påhviler medlemmer af Bestyrelsen overfor Foreningen og disse personers private interesser og/eller pligter over for andre personer. I det omfang disse er medlemmer af Foreningen, gives de således på samme vilkår som alle andre mulighed for at tegne beviser i Foreningen sådan at deres samlede andel ikke forringes.

En række eksisterende medlemmer, hvor et eller flere af medlemmerne af Foreningens bestyrelse har interesser enten i form af ledelsesposter og/eller ejerinteresser, har givet tilsagn om tegning af foreningsbeviser:

- (a) Købstædernes Almindelige Brandforsikring, Grønningen 1, 1270 København K ("KAB") forpligter sig til at tegne foreningsbeviser for kr. 10.000.000.
- (b) Lærernes Pension ("LP"), Tuborg Boulevard 3, 2900 Hellerup forpligter sig til at tegne for et beløb, der bringer LPs ejerandel op på 19,99 %. Ved en kurs på 36,82 og tegning af beviser, der indbringer Foreningen kr. 70.000.000, indebærer det en tegning af 437.295 foreningsbeviser af nominelt kr. 100 til indbetaling af kr. 16.101.214.
- (c) Finanssektorens Pensionskasse ("FSP"), Philip Heymans Allé 3, 1. 2900 Hellerup forpligter sig til at tegne for et beløb der bringer FSPs ejerandel op på 19,99 %. Ved en kurs på 36,82 og tegning af beviser, der skal indbringe Foreningen kr. 70.000.000, indebærer det tegning af 449.013 foreningsbeviser af nominelt kr. 100 til indbetaling af kr. 16.532.670.
- (d) Basisbank A/S Amaliegade 6c, 1256 København K ("BB") forpligter sig til at tegne foreningsbeviser, der indebærer en investering på kr. 2.895.000.
- (e) Michael Kaa Andersen, Nørre Søgade 35, 1370 København K ("MKA") forpligter sig til selv eller via et af de af MKA kontrollerede selskaber Mma Invest ApS, Ejendomsselskabet Merkur A/S, Akm Invest ApS, Proark ApS og/eller Ringstedhus ApS at tegne foreningsbeviser, der indebærer en investering på kr. 5.000.000.

Såfremt der ikke tegnes foreningsbeviser, der indebærer indbetaling af beløb på kr. 70.000.000 til Foreningen, forpligter FSP sig til at tegne dette manglende beløb.

FSP modtager herfor følgende beløb i tegningsprovision:

1 % af forskellen mellem kr. 70.000.000 og kr. 50.528.884 (summen af de i punkt (a) - (e)) anførte kendte investeringer.

2 % af ethvert beløb udover sin tegning ifølge punkt 2.2 (c), som FSP konkret kommer til at tegne.

Alle tegningsbeløb forfalder til betaling når tegningen godkendes af Foreningen.

Bortset herfra er der ingen fysiske eller juridiske personer med interesse eller interessekonflikter, der er væsentlige for Udbuddet.

## 5. BAGGRUNDEN FOR UDBUDET OG ANVENDELSE AF PROVENU

### 5.1 Foreningens bestyrelse anser, at det er fornødent for Foreningen at rejse et beløb på kr. 70.000.000.

Provenuet ved tegningen vil blandt andet skulle bruges til at udvikle to af Foreningens ejendomme i Gallerierne i Hillerød og i Sundsval i Sverige i overensstemmelse med de af bestyrelsen besluttede handlingsplaner. De budgetterede omkostninger til forbedringer mv. af Gallerierne udgør kr. 35 mio. De budgetterede omkostninger til forbedringer mv. af Sundsvall udgør kr. 20 mio. Den del af provenuet, der skal anvendes i Gallerierne i Hillerød og i Sundsvall vil blive tilført de respektive datterselskaber som egenkapital. Foreningen vil således ikke oppebære nogen rentebetaling heraf. Den resterende andel af provenuet på 70.000.000 kr. vil blive anvendt til at konsolidere Foreningen.

## 6. OPLYSNINGER OM VÆRDIPAPIRER DER UDBYDES

De nye beviser udstedes i størrelse af nominelt DKK 100 og søges optaget til handel på Nasdaq OMX Copenhagen A/S. Foreningsbeviserne udstedes til ihændehave- ren, men kan på begæring over for det kontoførende institut noteres på navn i Foreningens bøger. De nye foreningsbeviser har samme rettigheder som de eksisterende foreningsbeviser, der har følgende fondskode:

### ISIN/FONDKODE

eksisterende foreningsbeviser

DK 001030256-1

#### LOVVALG OG VÆRNETING

Udbuddet og Optagelsen på Nasdaq OMX Copenhagen A/S er underlagt dansk lovgivning og enhver tvist der måtte opstå som følge af Udbuddet og Optagelsen skal indbringes for de danske domstole.

#### REGISTRERING

Alle nye foreningsbeviser leveres elektronisk ved tildeling til investors depot i VPSecurities A/S, Weidekampsgade 14 P.O. Box 4040 DK-2300 Copenhagen gennem en dansk bank eller en udenlandsk bank, der er godkendt som kontoførende pengeinstitut.

#### VALUTA

Udbuddet og Optagelsen finder sted i danske kroner og foreningsbeviserne er denomineret i danske kroner.

#### DE NYE FORENINGSBEVISERS RETTIGHEDER

Når tegningen er godkendt af bestyrelse, har de nye foreningsbeviser samme rettigheder som de eksisterende foreningsbeviser.

#### STEMMERET

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 han 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.

#### UDBYTTE

Beviser tegnet ved Udbuddet giver ret til udbytte fra tidspunktet for de nye bevisers udstedelse.

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.

Udbytte udbetales i danske kroner til aktionærens konto i VP Securities A/S. Der gælder ingen udbyttebegrænsninger eller særlige procedurer for ejere af Foreningens beviser, der ikke er bosiddende i Danmark. Der henvises til afsnittet "Skatteforhold" nedenfor for en beskrivelse af dansk lovgivnings skattemæssige behandling af udbytte.

#### LIKVIDATIONSPROVENU

Ethvert foreningsbevis er berettiget til at deltage forholdsmæssigt i eventuelt likvidationsprovenu.

#### NEGOTIABILITET OG OMSÆTTELIGHED

Foreningsbeviserne er negotiable og frit omsættelige.

#### RELEVANT LOVGIVNING

Der gælder ingen krav om pligtmæssigt overtagelsestilbud, krav om indløsning eller krav om oplysning om besiddelser vedrørende foreningsbeviser i dansk lovgivning.



#### BESLUTNINGER, BEMYNDIGELSER OG GODKENDELSER AF UDBUDET.

Bemyndigelsen, i henhold til hvilken Udbuddet gennemføres, i Foreningens vedtægters § 8.2 er sålydende:

*"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 på kr. 70.000.000, og 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 bevarer den relative ejerandel, de havde af foreningens medlemsbeviser på tidspunktet for offentliggørelsen af prospektet til brug for udbuddet".*

Bestyrelsen har den 29. januar 2010 truffet beslutning om udnyttelse af bemyndigelsen i vedtægternes § 8.2 til at foretage udbud af nye foreningsbeviser, som skal indbringe Foreningen et beløb på kr. 70.000.000.

#### PLACERINGSREGLER

Privatpersoner kan anvende såvel frie midler som kapital- og/eller ratepensioner til køb af Foreningsbeviser. Finanstilsynet har truffet afgørelse om, at udbud af Foreningens beviser i henseende til at kunne anvende pensionsmidler er at sidestille fuldt ud med en børsnoteret aktie.

Privatpersoner med skattebegunstigede kapital- og/eller ratepensioner kan enten lade disse administrere i puljeordninger eller selv administrere pensionsmidlerne (særskilt depot). Et sådant særskilt depot skal være i et pengeinstitut. Et særskilt depot må kun indeholde aktiver, der henhører under pensionsopsparingen, og opbevaringen sker på pengeinstitutts almindelige vilkår for opbevaring af aktiver i depot.

Hvis pensionen er placeret i puljeordninger, kan midlerne overføres til særskilt depot efter de af pengeinstituttet fastsatte regler herom. Der skal typisk gives et

opsigelsesvarsel til den 1. i måneden, før en sådan overførsel kan ske. Når midler i særskilte depoter bruges til køb af Foreningsbeviser, må værdien af Foreningsbeviset udstedt af Foreningen ikke overstige 20 % af det samlede indestående på det særskilte depot. Et samlet beløb svarende til det efter lov om beskatningen af pensionsordninger mv. tilladte årlige indskud på en kapitalpensionsordning kan dog altid anbringes i Foreningsbeviser.

Ved beregningen af de samlede midler i et særskilt depot foretages værdiansættelsen i henhold til de for pengeinstitutter gældende regnskabsregler. Beløbsgrænsen gælder på købstidspunktet og en efterfølgende værdistigning på Foreningsbeviset medfører derfor ikke, at der skal ske salg af Foreningsbeviset.

Et pengeinstitut påser, at reglerne om anbringelse af midler i særskilt depot er overholdt, og af samme grund foretages alle handler gennem det pågældende pengeinstitut. Såfremt pengeinstituttet også fungerer som depotbank, er det muligt at foretage investeringer med pensionsmidler direkte via en internetbankportal, alternativt ved at rette henvendelse til den pågældende bank med anmodning om køb og salg af værdipapirer.

#### BESKATNING AF INVESTORER

Den følgende beskrivelse er en generel redegørelse for de skattemæssige regler, der gælder for beskatning af børsnoterede Foreningsbeviser ejet af personer og selskaber, der er fuldt skattepligtige i Danmark.

Beskrivelsen er baseret på, at skattereformens regler er gældende (grundlæggende at indkomståret 2010 er påbegyndt for den pågældende skatteyder) og er ikke nødvendigvis udtømmende. Det anbefales, at investor forud for investeringen undersøger alle relevante juridiske, skattemæssige og økonomiske forhold, som kan have betydning ved investering i Foreningen, samt at investor søger rådgivning hos egne rådgivere for at få belyst alle relevante forhold ved investeringen af betydning for investors egen skattemæssige situation.

#### A. PRIVATE PERSONER, INVESTERING MED UBESKATTEDE MIDLER (PENSIONSMLDLER)

Beskatningsforholdene ved indbetaling på pensionsordninger (rate- og kapitalpensioner) samt udbetaling herfra afhænger af de personlige beskatningsforhold på henholdsvis ind- og udbetalingstidspunktet. Beskatningsforholdene ved ind- og udbetaling fra pensionsordninger kan skematisk opstilles som vist nedenfor i figur A.

Den løbende værditilvækst på en pensionsordning beskattes med 15 % p.a. efter pensionsafkastbeskatningsloven (PAL), opgjort efter lagerprincippet. Det er således principielt uden betydning for beskatningen, om afkastet stammer fra udlodning fra Foreningen i form af renter og udbytter eller urealiseret værditilvækst.

Tab kan fremføres til modregning i senere positive grundlag. Den løbende beskatning af afkast og tab på pensionsordningen kan skematisk opstilles som vist nedenfor i figur B.

Figur A	Kapital- og ratepension – beskatning ved ind- og udbetaling
Kapitalpension	
Indbetaling:	
Indbetaling på en kapitalpension er fradragsberettiget ved opgørelse af den skattepligtige indkomst, dog kan der ikke foretages fradrag i topskatten.	
Udbetaling:	
Ved aftalt udbetaling fra en kapitalpension skal betales en afgift på 40 %.	
Ratepension	
Indbetaling:	
Indbetaling på en ratepension er fuldt fradragsberettiget ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Der kan i alt indbetales kr. 100.000 til en ratepension med fradrag. Beløbsgrænsen dækker den samlede indbetaling på både arbejdsgiveradministrerede ordninger og private ordninger.	

Figur B	Kapital- og ratepension – løbende beskatning af afkast og tab
Afkast	
Afkast beskattes med 15 % efter lagerprincippet. Dvs. både realiserede og urealiserede gevinster beskattes løbende.	

Tab
Negativt afkast kan modregnes i andet afkast med en skatteværdi på 15 %. Skatteværdien af ikke udnyttet negativt afkast kan fremføres til modregning i skat af de efterfølgende års afkast

#### PRIVATE PERSONER, INVESTERING MED BESKATTEDE MIDLER

Investorer bliver løbende beskattet af udlodninger fra Foreningen opdelt efter art. Udbytte beskattes som aktieindkomst. Renteindtægter beskattes som kapitalindkomst. Avance ved salg af foreningsbeviser i Foreningen beskattes ligeledes som kapitalindkomst. Kapitalindkomstbeskatning vil afhænge af indkomstforholdene. Et eventuelt tab kan ikke fratrækkes eller fremføres til senere år. Beskatning af personers investering med frie midler kan skematisk opstilles som vist i figur C.

Avancer og tab opgøres som udgangspunkt efter realisationsprincippet. Personer som anvender et lagerprincip ved opgørelse af gevinst og tab på fordringer (f.eks. obligationer) optaget på et reguleret marked skal imidlertid opgøre avance og tab på Foreningsbeviserne efter lagerprincippet jf. aktieavancebeskatningslovens § 23, stk. 6. Da der ikke er fradrag for tab, kan der herved for sådanne personer opstå en ikke hensigtsmæssig beskatning.

Alle udlodninger fra Foreningen belægges med 28 % (fra 2012: 27 %) udbytteskat (der som hovedregel godskrives ved skatteberegningen).

FIGUR C	Personer – investering med beskattede midler
Renter/gevinst ved salg	
Kapitalindkomst beskattes med ca. 33 %, hvis den samlede kapitalindkomsten er negativt, og op til 51,5 %, hvis den samlede kapitalindkomst er positiv.	
Tab	
Der er ikke fradrag for tab	
Udbytte	
Aktieindkomst beskattes med 28 % af de første kr. 48.300 (2010) og med 42 % af aktieindkomst over kr. 48.300 (2010).	

#### SELSKABER MV.

Selskaber, fonde mv., skal i sin almindelige indkomst medregne såvel den del af udlodningen fra Foreningen, som henføres til aktieudbytter (idet det forudsættes at selskabet ejer mindre end 10 % af foreningen) som den del af udlodningen, som henføres til renteindtægter.

Alle udlodninger fra Foreningen belægges med 28 % (fra 2012: 27 %) udbytteskat (der som hovedregel godskrives Foreningens medlemmer ved skatteberegningen).

Selskaber skal anvende lagerbeskatning på avancer og tab på foreningsbeviserne, jf. aktieavancebeskatningslovens §§ 20 A og 23, stk. 5.

#### TILBAGEHOLDELSESSKAT

I henhold til dansk lovgivning indeholder danske udbytteudloddende selskaber normalt 28 % udbytteskat af aktieudbytter i Danmark, uanset om aktionæren er en privatperson eller et selskab. På tilsvarende måde indeholder Foreningen 28 % i udbytteskat af alle udlodninger.

## 7. VILKÅR OG BETINGELSER FOR UDBUDET AF FORENINGSBEVISER

### FORVENTET TIDSPLAN

Handling:	Forventet dato:
Offentliggørelse af prospekt	22. februar 2010
Tegningsperiode for medlemmer start	22. februar 2010
Tegningsperiode for medlemmer slut	5. marts 2010
Resultat af udbuddet offentliggøres	11. marts 2010
Betaling for tegnede beviser	16. marts 2010
Udstedelse af nye foreningsbeviser	26. marts 2010
Forventet første handelsdag for nye foreningsbeviser	31. marts 2010

### UDBUD AF NYE FORENINGSBEVISER

Der foretages udbud af foreningsbeviser, som skal indbringe Foreningen et provenu på kr. 70.000.000. Kursen fastsættes som indre værdi opgjort i henhold til vedtægternes § 9.1 på tidspunktet for Prospektets offentliggørelse fratrukket 50 % svarende til kr. 36,82 pr. bevis af nominelt kr. 100. Kursen er opgjort som kurs indre værdi i henhold til Foreningens vedtægter § 9.2 pr. 11. januar 2010 fratrukket 50 %. Der udbydes i alt 1.901.141 stk. beviser.

Før udbuddet har foreningen 2.836.980 beviser. Der udbydes 1.901.141 beviser. Efter Udbuddets gennemførelse og tegning har Foreningen 4.738.121 beviser.

### TEGNINGSKURS

Tegningskursen udgør kr. 36,82 for hvert foreningsbevis á nominelt kr. 100.

### TEGNINGSFORHOLD OG FORDELING

Alene foreningens eksisterende medlemmer er berettiget til at tegne nye foreningsbeviser. De eksisterende medlemmer er berettiget til mindst at tegne nye beviser så langt, at disse medlemmer bevarer den relative ejerandel, som de havde ved handlens slutning den 19. februar 2010. Foreningen accepterer således mindst en

procentuel tegning af det samlede antal udbudte foreningsbeviser fra hvert eksisterende medlem svarende til det pågældende medlems procentuelle andel af foreningsbeviser ved handlens slutning den 19. februar 2010 ("Mindsteantallet"). Ved beregningen af Mindsteantallet foretages der dog op- eller nedrunding således, at der rundes matematisk op eller ned til det nærmeste hele antal nye beviser ift. medlemmets eksisterende procentuelle andel. Hvert eksisterende medlem er berettiget til at give tilsagn om tegning af såvel færre som flere nye beviser end Mindsteantallet. Et medlems tilsagn om tegning af færre beviser vil blive imødekommet fuldt ud. Ved et medlems tilsagn om tegning af flere beviser, vil de tilsagn, der ligger ud over Mindstantallet ("Overskydende Tegningstilsagn") blive imødekommet af bestyrelsen idet omfang, der er andre medlemmer, der ikke tegner Mindsteantallet således, at der består overskydende beviser. Er der flere Overskydende Tegningstilsagn end der er overskydende beviser, fordeles de overskydende beviser forholdsmæssigt mellem de medlemmer der har givet Overskydende Tegningstilsagn ift. deres eksisterende andel af foreningsbeviser.

#### TEGNINGSPERIODE

Eksisterende medlemmer kan give tilsagn om tegning af nye foreningsbeviser i perioden fra den 22. februar 2010 indtil 5. marts 2010.

#### TEGNINGSMETODE OG BETALING

Medlemmer, der ønsker at give tilsagn om at tegne foreningsbeviser skal gøre dette ved indlevering af ordreblanket til Foreningen. Ordreblanketten skal være modtaget af Foreningen senest fredag den 5. marts 2010 kl. 16.00. Den 11. marts 2010 udsender Foreningen opgørelse over antal accepterede tegnede beviser til hvert enkelt medlem, der har afgivet tegningstilsagn. Betalingen for de accepterede tegninger skal ske senest den 16. marts 2010 til det konto nr. Foreningen oplyser i forbindelse med accept af tegning eller betragtes tegningstilsagnet som ugyldigt.

#### BINDENDE FORHÅNDSTILSAGN

Udbuddet er ikke garanteret. Som gennemgået under punkt 4 "Oplysninger om kapitalisering og anvendelse af provenu" er der indgået aftale med en række af Foreningens eksisterende medlemmer, der sikrer at Foreningsbeviserne omfattes af Udbuddet vil blive tegnet.

#### TILBAGEKALDELSE AF UDBUDET

Tilbagekaldelse kan ske indtil tidspunktet for udstedelse af Foreningsbeviser. En sådan tilbagekaldelse vil straks blive offentliggjort. Tilbagekaldelse kan alene ske, såfremt Foreningens bestyrelse måtte konstatere at de medlemmer der har givet forhåndstilsagn til at tegne kommer i en situation hvor de ikke kan opfylde deres forpligtelse. Er der sket indbetaling vil tilbagebetaling ske til den på ordreblanketten angivne bankkonto tilhørende tegner, senest 3 hverdage efter tilbagekaldelsen er besluttet.

#### SÆRLIGE RETTIGHEDER

Ingen foreningsbeviser har særlige rettigheder.

#### INDLØSNINGSRET

I henhold til Foreningens vedtægters §§ 9.1 – 9.3 har medlemmerne i visse tilfælde indløsningsadgang. Foreningens vedtægter §§ 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 indløsningsituationer, jf. § 9.1, købe foreningsbeviser".*

Foreningens bestyrelse kan i henhold til § 10.3 i visse tilfælde udsætte indløsningsadgangen. Foreningens vedtægters §§ 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 i henhold til vedtægternes § 10.4 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."*

I forbindelse med vedtagelsen af bemyndigelsen til Udbuddet har generalforsamlingen den 29. januar 2010 besluttet at ophæve indløsningsadgangen indtil 31. december 2010 for at sikre, at investorer der tegner Foreningsbeviser til kurs indre værdi fratrukket 50 % ikke straks kræver sig indløst.

Den ophævelse af indløsningsadgangen fremgår af Foreningens vedtægter § 9.4 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".*

#### OFFENTLIGGØRELSE AF RESULTAT AF UDBUDDET

Resultatet af Udbuddet forventes offentliggjort den 11. marts 2010.

#### OPTAGELSE TIL HANDEL OG HANDELSAFTALER

Foreningsbeviserne søges optaget til handel på Nasdaq OMX Copenhagen A/S, hvor Foreningens eksisterende beviser i forvejen er optaget og første handelsdag forventes at være 31. marts 2010. Handlen sker i den eksisterende fondskode. Foreningens beviser er ikke optaget til handel andre steder og vil ikke blive søgt optaget til handel andre steder.

#### PROVENU

Ved gennemførelse af Udbuddet udgør Foreningens provenu før omkostninger kr. 70.000.000.

#### 8. OMKOSTNINGER

Omkostningerne relateret til Udbuddet og Optagelsen ekskl. moms skønnes at udgøre:

kr.	omkostninger:
Honorar til revisor, advokat m.fl.	925.000
Trykning, layout, forsendelse mv.	100.000
Garantiprovision FSP op til	580.000
Øvrige omkostninger	100.000
I alt	1.705.000

## 9. UDVANDING

Udvandings-effekten beregnes ved at fratække indre værdi pr. foreningsbevis efter gennemførelsen af Udbuddet fra tegningskursen pr. foreningsbevis.

Antal beviser før tegning	2.836.980
Antal beviser der tegnes	1.901.141
Antal beviser i alt	4.738.121
Tegningskurs pr. foreningsbevis	36,82
Indre værdi pr. bevis pr. 1. januar 2010	73,64
Antal udbudte nye beviser	1.901.141
Provenu af de udbudte beviser	70.000.000
Egenkapital pr. bevis efter udbuddet	58,87
Udvanding pr. bevis	14,77
Udvanding pr. bevis i procent	20,06

## 10. GÆLDENDE LOVGIVNING

Udbuddet gennemføres i henhold til dansk lovgivning. Prospektet er udarbejdet med henblik på at opfylde de standarder og betingelser, der er gældende i henhold til dansk lovgivning, herunder EU Kommissionens forordning 809/2004, Værdipapirhandelsloven og bekendtgørelse nr. 885 af 14. september 2009 udstedt af Finanstilsynet i medfør af Værdipapirhandelsloven. Enhver tvist der måtte opstå som følge af Udbuddet, skal indbringes for de danske domstole.

10.1 Jurisdiktioner hvor Udbuddet gennemføres og restriktioner tilknyttet Udbuddet.

10.2 Udbuddet gennemføres som et udbud af Foreningsbeviser i Danmark.

## SALGSBEGRÆNSNINGER

Udbuddet gennemføres i henhold til dansk ret, og Foreningen har eller vil ikke foretage sig noget i nogen jurisdiktion bortset fra Danmark, som måtte medføre et offentligt udbud af Foreningsbeviserne.

Udleveringen af Prospektet og Udbuddet er i visse lande omfattet af restriktioner. Personer, der kommer i besiddelse af Prospektet, forudsættes af Foreningen selv at indhente oplysninger om sådanne restriktioner samt at påse efterlevelsen heraf, herunder skatteforhold og mulige valutarestriktioner, der måtte være relevante i forbindelse med Udbuddet. De enkelte investorer opfordres til gennem egne rådgivere at undersøge de skattemæssige konsekvenser af at investere i de udbudte Foreningsbeviser. Prospektet udgør ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe foreningsbeviser i nogen jurisdiktion, hvor et sådant tilbud eller en sådan opfordring er ulovlig.

Der gælder endvidere overdragelses- og udbudsbegrænsninger for foreningsbeviser i visse jurisdiktioner. En potentiel køber af foreningsbeviser eller en potentiel tegner heraf skal overholde alle gældende love og bestemmelser i lande eller områder, hvor vedkommende køber, tegner, udbyder eller sælger foreningsbeviser eller er i besiddelse af eller distribuerer Prospektet, og skal indhente samtykke, godkendelse eller tilladelse, som det måtte kræves for at erhverve foreningsbeviser. Personer der kommer i besiddelse af Prospektet, forudsættes af Foreningen selv at indhente oplysninger om samt at overholde disse begrænsninger. Hverken Foreningen eller Foreningens rådgivere påtager sig noget ansvar for en eventuel overtrædelse af disse begrænsninger fra nogen persons side, uanset om denne person er et eksisterende medlem eller en potentiel køber af foreningsbeviser.

Prospektet må ikke distribueres til eller på anden måde gøres tilgængeligt for personer i USA; Canada, Australien eller Japan, og Foreningens beviser må ikke, direkte eller indirekte, udbydes eller sælges i USA; Canada, Australien eller Japan, medmindre en sådan distribution, et sådant udbud, et sådant salg eller en sådan udnyttelse er tilladt i henhold til gældende lovgivning i den pågældende jurisdiktion, og Foreningen skal modtage tilfredsstillende dokumentation herfor.

Prospektet må ikke distribueres til eller på anden måde gøres tilgængeligt, og foreningsbeviserne må ikke, direkte eller indirekte, udbydes eller sælges må ikke, direkte eller indirekte, udnyttes eller på anden måde udbydes eller sælges i nogen andre jurisdiktioner uden for Danmark, medmindre en sådan distribution, et sådant udbud, et sådant salg eller en sådan udnyttelse er tilladt i henhold til gældende

lovgivning i den pågældende jurisdiktion, og Foreningen kan anmode om at modtage tilfredsstillende dokumentation herfor.

Som følge af sådanne restriktioner i henhold til gældende lovgivning forventer Foreningen, at nogen eller alle investorer hjemmehørende i USA, Canada, Australien, Japan og andre jurisdiktioner uden for Danmark muligvis ikke vil kunne få Prospektet udleveret, og muligvis ikke vil kunne tegne eller omsætte foreningsbeviserne.

#### MEDDELELSE TIL PERSONER HJEMMEHØRENDE I USA

Foreningsbeviserne er ikke blevet godkendt, afvist eller anbefalet af det amerikanske børstilsyn (the Securities and Exchange Commission), børstilsyn i enkeltstater i USA eller andre amerikanske tilsynsmyndigheder, ligesom ingen af de ovenfor nævnte myndigheder har afgivet nogen erklæring om eller udtalt sig om Udbuddet, eller om hvorvidt Prospektet er korrekt, eller fuldstændigt. Erklæring om det modsatte betragtes som en kriminel handling i USA.

Foreningsbeviserne er ikke blevet og vil ikke blive registreret i henhold til U.S. Securities Act eller værdipapirlovgivningen i enkeltstater i USA. Enhver overdragelse af foreningsbeviser til personer bosiddende i USA er ikke tilladt.

Udbuddet vedrører foreningsbeviser i en dansk forening. Udbuddet er underlagt danske oplysningsforpligtelser, der afviger fra oplysningsforpligtelserne i henhold til amerikansk ret. Regnskaber medtaget i Prospektet er udarbejdet i henhold til International Financial Reporting Standards ("IFRS") godkendt af EU, og er muligvis ikke sammenlignelige med amerikanske selskabers regnskaber.

Det kan være vanskeligt at håndhæve investorers rettigheder og krav i henhold til amerikanske føderale værdipapirlove, da Foreningen er hjemmehørende i Danmark, og alle Foreningens bestyrelsesmedlemmer er hjemmehørende i Danmark. Det vil muligvis ikke være muligt at anlægge sag mod et ikke-amerikansk selskab eller dets ledende medarbejdere eller bestyrelse ved en domstol uden for USA vedrørende overtrædelse af amerikanske værdipapirlove. Det kan være vanskeligt at tvinge et ikke-amerikansk selskab og dets tilknyttede selskaber til at efterleve afgørelser truffet af domstole i USA.

#### MEDDELELSE TIL PERSONER HJEMHØRENDE I STORBRITANNIEN

Prospektet udleveres og henvender sig alene til 1) personer, der har professionel erfaring med investeringer, som falder inden for paragraf 19(1) Financial Services

and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 ("Bekendtgørelsen"), eller 2) "*High Net Worth Entities*", som defineret i paragraf 49(1) i Bekendtgørelsen og andre, til hvem det lovligt kan videreformidles (alle sådanne personer betegnes under ét "Relevante Personer"). Foreningsbeviserne er kun tilgængelige for Relevante Personer, og enhver opfordring, ethvert tilbud eller enhver aftale om at tegne, købe eller på anden måde erhverve sådanne beviser, vil kun blive indgået med Relevante Personer. Enhver person, der ikke er en Relevant Person, må ikke handle ud fra eller i tillid til dette Prospekt eller indholdet heraf.

#### MEDDELELSE VEDRØRENDE DET EUROPÆISKE ØKONOMISKE SAMARBEJDE

I relation til de enkelte medlemsstater i Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, der har implementeret Prospektdirektivet (hver især en "Relevant Medlemsstat"), foretages intet udbud af foreningsbeviser til offentligheden i nogen Relevant Medlemsstat inden offentliggørelse af Prospektet er godkendt af den kompetente myndighed i den pågældende Relevante Medlemsstat eller - hvor det er relevant - godkendt i en anden Relevant Medlemsstat og meddelt til den kompetente myndighed i den pågældende Relevante Medlemsstat alt i henhold til Prospektdirektivet. Der bortses herved fra, at der med virkning fra og med den dato, hvor Prospektdirektivet er implementeret i den pågældende Relevante Medlemsstat, kan foretages et udbud af foreningsbeviser til offentligheden i den pågældende Relevante Medlemsstat til enhver tid:

- a. til juridiske enheder, godkendte eller regulerede med henblik på at operere på de finansielle markeder samt ikke-godkendte eller regulerede enheder, hvis formål er udelukkende at investere i værdipapirer,
- b. til enhver juridisk enhed, som opfylder mindst to af følgende kriterier: 1) et gennemsnit på mindst 250 medarbejdere i det seneste regnskabsår, 2) en samlet balancesum på mere end EUR 43.000.000 og 3) en årlig nettoomsætning på mere end EUR 50.000.000, som anført i det seneste års- eller koncernregnskab,
- c. til færre end 100 fysiske eller juridiske personer (bortset fra "*kvalificerede investorer*" som defineret i Prospektdirektivet) under forudsætning af forudgående skriftligt samtykke fra Foreningen, eller
- d. under alle andre omstændigheder, der ikke fordrer, at Foreningen offentliggør et prospekt i henhold til Artikel 3 i Prospektdirektivet.

#### MEDDELELSE VEDRØRENDE ANDRE JURISDIKTIONER UDEN FOR DANMARK

Foreningsbeviserne er ikke blevet godkendt, afvist eller anbefalet af udenlandske tilsynsmyndigheder, ligesom ingen myndigheder har afgivet nogen erklæring eller udtalelse om Udbuddet eller om hvorvidt Prospektet er korrekt eller fuldstændigt.

#### TVANGSFULDBYRDELSE AF DOMME

Foreningen er en forening, der er stiftet og registreret i Danmark og alle medlemmerne af Foreningens bestyrelse er bosiddende i Danmark kan det være vanskeligt at håndhæve rettigheder overfor Foreningen og/eller Foreningens bestyrelse. Det kan således ikke udelukkes, at der alene er begrænsede muligheder for (1) forkyndelse af stævning mod Foreningen eller dens bestyrelse og (2) tvangsfuldbyrdelse af domme afsagt overfor Foreningen eller dens bestyrelse, såfremt der er tale om domstole udenfor Danmark.

#### 11. ØVRIGE OPLYSNINGER

##### JURIDISKE RÅDGIVERE FOR FORENINGEN:

Lind Cadovius Advokataktieselskab

Østergade 38

1019 København K

##### REVISORER FOR FORENINGEN:

Grant Thornton Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Stockholmsgade 45

2100 København Ø

BESTILLING AF PROSPEKTET

Prospektet kan med visse begrænsninger bestilles hos:

Foreningen **Ei** Invest European *Retail*

C/O I/S EjendomsInvest

Nørre Søgade 35

1370 Købehavn K

Prospektet kan også findes på Foreningens hjemmeside: [www.eiinvest.dk](http://www.eiinvest.dk)



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			