

TILBUDDSDOKUMENT
FRIVILLIGT OFFENTLIGT KØBSTILBUD TIL
AKTIONÆRERNE I



Berlin IV A/S

(CVR-nr. 29149860)

fremSAT af

Immeo Dansk Holding ApS

(CVR-nr. 30535723)

et indirekte datterselskab af



Foncière des Régions SA

17. november 2015

Finansiell rådgiver:



Indholdsfortegnelse:

Vigtige meddelelser vedrørende Købstilbuddet	3
Resumé af Købstilbuddet	5
1 Vigtige datoer i forbindelse med Købstilbuddet	9
2 Baggrund for Købstilbuddet og planer for Berlin IV	10
2.1 Baggrund for Købstilbuddet	10
2.2 Tilbudsgivers og Foncière des Régions' aktier i Berlin IV	10
2.3 Finansiering af Købstilbuddet	10
2.4 Planer for Berlin IV	10
2.5 Udbytte – Selskabslovens § 179, jf. Selskabslovens § 184	11
2.6 Bindende Forhåndstilsagn og betinget aktiesalg	11
2.7 Honorar eller betaling af andre former for vederlag til Bestyrelsen eller Direktionen i forbindelse med Købstilbuddet	12
2.8 Kontakt med Bestyrelsen og Direktionen forud for offentliggørelse af Købstilbuddet	12
3 Vilkår og Betingelser for Købstilbuddet	13
3.1 Tilbudsgiver	13
3.2 Tilbudskurs	13
3.3 Tilbudsperiode	13
3.4 Accept	13
3.5 Maksimal og minimal mængde Aktier som Tilbudsgiver forpligter sig til at erhverve	14
3.6 Betingelser for Gennemførelse af Købstilbuddet	14
3.7 Ændringer til Købstilbuddet	15
3.8 Forlængelse af Tilbudsperioden	15
3.9 Kompensation til Aktionærer – Selskabslovens § 344	15
3.10 Aktionærernes rettigheder	15
3.11 Rettigheder over Aktier	15
3.12 Tilbagekaldelsesret	15
3.13 Meddelelse af resultatet af Købstilbuddet	16
3.14 Gennemførelse	16
3.15 Afvikling	16
3.16 Mæglergebyr og andre omkostninger	16
3.17 Skattemæssige overvejelser	16
3.18 Køb i markedet	16
3.19 Intet pligtmæssigt tilbud	17
3.20 Lovvalg og værneting	17
3.21 Juridisk rådgiver for Tilbudsgiver	17
3.22 Finansiell rådgiver for Tilbudsgiver	17
3.23 Dokumenter vedrørende Købstilbuddet	17
3.24 Spørgsmål fra Aktionærerne	18
4 Beskrivelse af Tilbudsgiver og Foncière des Régions	19
4.1 Tilbudsgivers historie og forretningsaktiviteter	19
4.2 Tilbudsgivers direktion	19
4.3 Foncière des Régions' historie og forretningsaktiviteter	19
4.4 Personer som handler i forståelse med Tilbudsgiver	20
5 Beskrivelse af Berlin IV	21
5.1 Berlin IV	21
5.2 Aktiekapital og ejerforhold	21
5.3 Aktiekurs for Berlin IV	22
5.4 Personer som handler i forståelse med Berlin IV	22
5.5 Bestyrelsen og Direktionen	22
5.6 Hoved- og nøgletal for Berlin IV	22
5.7 Forventninger for regnskabsåret 2015/2016	23

6	Definitioner	24
---	--------------------	----

Bilag:

Bilag 1: Tilbudsannonce

Bilag 2: Acceptblanket

Vigtige meddelelser vedrørende Købstilbuddet

Tilbudsdokumentet indeholder vigtige oplysninger, der bør læses omhyggeligt, før der træffes beslutning om accept af Købstilbuddet fremsat af Immeo Dansk Holding ApS ("Tilbudsgiver") om køb af alle Aktier i Berlin IV A/S, CVR-nr. 29149860 ("Berlin IV" eller "Selskabet").

Termer skrevet med stort i dette Tilbudsdokument er defineret under afsnit 6 heri.

Ingen Personer er bemyndiget til at afgive oplysninger eller erklæringer om dette Købstilbud på vegne af Tilbudsgiver, som ikke er indeholdt i dette Tilbudsdokument. Sådanne oplysninger og erklæringer kan, hvis de desuagtet er afgivet, ikke anses for godkendt af Tilbudsgiver.

Købstilbuddet, der er beskrevet i dette Tilbudsdokument, er udarbejdet som et frivilligt offentligt købstilbud i henhold til Værdipapirhandelsloven og Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud. Købstilbuddet, og enhver accept af Købstilbuddet, er underlagt dansk ret.

Købstilbuddet fremsættes vedrørende Aktierne (A-Aktierne og B-Aktierne) i Berlin IV, et dansk aktieselskab, hvis B-aktier er optaget til handel og officiel notering på NASDAQ OMX Copenhagen A/S ("Nasdaq Copenhagen"). Købstilbuddet er underlagt oplysningsforpligtigelser i henhold til dansk lovgivning.

Købstilbuddet er ikke rettet mod Aktionærer, hvis deltagelse i Købstilbuddet kræver udstedelse af et tilbudsdokument, registrering eller andre foranstaltninger end, hvad der er påkrævet under dansk ret. Købstilbuddet fremsættes hverken direkte eller indirekte i, til eller fra USA, Canada, Australien, Japan eller Sydafrika eller nogen anden jurisdiktion, hvor dette vil udgøre en overtrædelse af lovgivningen i den pågældende jurisdiktion (en "Udelukket Jurisdiktion"). Købstilbuddet er ikke gyldigt og kan ikke accepteres fra nogen Udelukket Jurisdiktion. Henset til dette vil og må kopier af Tilbudsdokumentet og ethvert medfølgende dokument ikke hverken direkte eller indirekte blive fremsendt eller på anden måde videresendt eller distribueret i, til eller fra nogen Udelukket Jurisdiktion. Personer, der modtager Tilbudsdokumentet og ethvert medfølgende dokument, må ikke sende, distribuere eller videresende dokumenterne i, til eller fra en Udelukket Jurisdiktion, og enhver accept af Købstilbuddet fra Aktionærer i disse jurisdiktioner vil være ugyldig. Enhver Person, der kommer i besiddelse af Tilbudsdokumentet, forventes og antages selv at have indhentet alle nødvendige oplysninger om eventuelle gældende begrænsninger samt overholdelse af disse.

Tilbudsdokumentet er alene udarbejdet på dansk.

Eventuelle ændringer i Betingelserne for Købstilbuddet, der er anført i dette Tilbudsdokumentet, vil blive offentliggjort gennem Finanstilsynet, Nasdaq Copenhagen og elektroniske medier.

Tilbudsdokumentet kan indeholde udsagn vedrørende fremtidige forhold eller hændelser, herunder udsagn om fremtidige resultater, vækst eller andre forventninger vedrørende udvikling og fordele, der er forbundet med dette Købstilbud. Sådanne udsagn kan generelt, men ikke altid, kendes på brugen af ord som "forudsør", "antager", "forventer", "planlægger", "vil", "agter", "vurderer", "skønner" eller lignende udtryk. Fremadrettede udsagn er i sagens natur behæftet med risici og usikkerhed, da de vedrører hændelser og afhænger af omstændigheder, som vil forekomme i fremtiden. Der kan ikke gives sikkerhed for, at de faktiske resultater ikke vil afvige, endda væsentligt, fra dem, der udtrykkeligt eller underforstået er indeholdt i sådanne fremadrettede udsagn, som følge af flere forhold, hvoraf mange er uden for Tilbudsgivers eller Berlin IV's kontrol.

Aktionærerne bedes bemærke, at accept af Købstilbuddet er uigenkaldelig og bindende, bortset fra som anført i dette Tilbudsdokument, medmindre Tilbudsgiver meddeler, at Købstilbuddet ikke vil blive gennemført. Virkningen af Aktionærernes eventuelle accept af Købstilbuddet i tilfælde af et Konkurrerende Tilbud og Tilbudsperiodens maksimale længde er beskrevet i afsnit 3 i dette Tilbudsdokument.

Oplysningerne i dette Tilbudsdokument vedrørende Berlin IV er indhentet fra offentligt tilgængelige kilder. Hverken Tilbudsgiver eller Foncière des Régions eller deres tilknyttede selskaber påtager sig ansvaret for nøjagtigheden eller fuldstændigheden af sådanne oplysninger eller undladelse fra Berlin IV's side af at oplyse om forhold, som kan påvirke betydningen eller nøjagtigheden af sådanne oplysninger.

Resumé af Købstilbuddet

Dette resumé skal læses som en introduktion til Tilbudsdokumentet. Resuméet indeholder ikke alle oplysninger, som kan være relevante for Aktionærerne i Berlin IV, og den resterende del af Tilbudsdokumentet indeholder yderligere væsentlige oplysninger. Aktionærernes beslutning om accept af Købstilbuddet bør alene ske på baggrund af hele Tilbudsdokumentet. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem resuméet og Tilbudsdokumentet i øvrigt skal Tilbudsdokumentets øvrige dele være gældende.

Termer skrevet med stort i dette Tilbudsdokument er defineret under afsnit 6 heri.

Købstilbuddet fremsættes i henhold til Værdipapirhandelslovens § 32, stk. 2, og Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud § 4.

Tilbudsgiver

Immeo Dansk Holding ApS, CVR-nr. 30535723, et dansk anpartsselskab med registreret adresse c/o Christensen Kjærulf, Store Kongensgade 68, 1264 København K, Danmark. Immeo Dansk Holding ApS er et indirekte Datterselskab af Foncière des Régions SA, 18, avenue François Mitterand, 5700 Metz, Frankrig, hvis aktier er optaget til handel på Euronext Paris.

Målselskab

Berlin IV A/S, CVR-nr. 29149860, et dansk aktieselskab med registreret adresse Jens Baggesens Vej 90 N, 8200 Aarhus N, Danmark.

Berlin IV's samlede aktiekapital udgør nominelt DKK 295.000.000, fordelt på 25.000.000 A-Aktier a DKK 1,00 eller multipla heraf og 270.000.000 B-Aktier a DKK 1,00.

Berlin IV's B-Aktier er optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen under ISIN DK0060085694. A-Aktierne (ISIN DK0060091585) er ikke optaget til handel eller notering på et reguleret marked i Danmark eller i et andet EU/EØS-land eller på en alternativ markedsplads i Danmark.

Tilbudskursen

Tilbudskursen pr. Aktie (både A-Aktier og B-Aktier) er DKK 4,99 kontant.

Det er en Betingelse for Købstilbuddet, at Berlin IV ikke beslutter at udbetale udbytte, udbetaler udbytte eller foretager andre udlodninger til dets Aktionærer efter offentliggørelse af Købstilbuddet. Hvis Selskabet beslutter at udbetale udbytte, udbetaler udbytte eller foretager andre udlodninger til dets Aktionærer efter offentliggørelse af beslutningen om at fremsætte Købstilbuddet og før Købstilbuddets afvikling, og Tilbudsgiver beslutter at frafalde denne Betingelse og desuagtet gennemføre Købstilbuddet, forbeholder Tilbudsgiver sig at nedsætte Tilbudskursen med et sådant udbytte eller udlodning pr. Aktie på en krone for krone basis.

Præmie på B-aktierne

Tilbudskursen for B-Aktierne repræsenterer en præmie på:

Periode	B-aktiekurs (DKK)**	Præmie (%)
Lukkekursen for B-Aktierne på Nasdaq Copenhagen den 7. oktober 2015*	3,49	43 %
Gennemsnitlig lukkekurs for B-Aktierne på Nasdaq Copenhagen i de sidste 3 måneder frem til og med den 7. oktober 2015	3,05	64 %

Gennemsnitlig lukkekurs for B-Aktierne på Nasdaq Copenhagen i de sidste 6 måneder frem til og med den 7. oktober 2015

3,01

66 %

* Berlin IV offentliggjorde den 7. oktober 2015 en selskabsmeddelelse vedrørende en uopfordret tilkendegivelse af interesse i en erhvervelse af Selskabet.

** Den gennemsnitlige lukkekurs for B-Aktierne på Nasdaq Copenhagen for hver periode justeret for ordinært udbytte for regnskabsåret 2014/15.

Tilbudsperiode

Købstilbuddet er gyldigt fra Tilbudsdatoen og udløber den 15. december 2015 kl. 15:00 dansk tid. Tilbudsperioden kan forlænges ved offentliggørelse af et Tillæg i overensstemmelse med Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud § 9, og som anført i dette Tilbudsdokument.

Tilkendegivelse fra Bestyrelsen i Berlin IV

Bestyrelsen i Berlin IV har tilkendegivet, at det vil fremgå af dens kommende redegørelse til Aktionærerne, at Bestyrelsen støtter Købstilbuddet.

Betingelser for gennemførelse af Købstilbuddet

Købstilbuddet er betinget af, at følgende Betingelser opfyldes eller, efter Tilbudsgivers frie skøn, helt eller delvist frafaldes:

- i. Tilbudsgiver, i det tilfælde hvor Tilsagnsaktionærer ikke accepterer Købstilbuddet for deres Aktier i Selskabet inden udløbet af Tilbudsperioden i henhold til afsnit 2.6, ved Tilbudsperiodens udløb ejer eller har modtaget gyldige accepter af Købstilbuddet fra Aktionærer for Aktier, der repræsenterer mere end 50 % af stemmerettighederne i Berlin IV;
- ii. Der er ikke vedtaget eller registreret ændringer eller indgivet anmodning om registrering af ændringer af Selskabets Vedtægter efter offentliggørelse af beslutningen om at fremsætte Købstilbuddet;
- iii. Berlin IV har ikke udstedt eller besluttet at udstede nye aktier eller øvrige finansielle instrumenter, der kan konverteres til aktier i Berlin IV, efter offentliggørelse af beslutningen om at fremsætte Købstilbuddet;
- iv. Berlin IV har ikke solgt eller indgået aftale om at sælge eller på anden vis afhænde Berlin IV's beholdning af egne Aktier efter offentliggørelse af beslutningen om at fremsætte Købstilbuddet;
- v. Berlin IV og dets Datterselskaber har ikke gennemført eller indgået aftale om at gennemføre væsentlige transaktioner (en "væsentlig transaktion" er en transaktion med en værdi svarende til mere end 5 % af Berlin IV's samlede aktiver) efter offentliggørelse af beslutningen om at fremsætte Købstilbuddet;
- vi. Berlin IV har siden offentliggørelse af beslutningen om at fremsætte Købstilbuddet den 29. oktober 2015 drevet sin virksomhed i overensstemmelse med Selskabets ordinære drift frem til 29. oktober 2015, dvs. besiddelse og drift af Selskabets porteføljeejendomme i overensstemmelse med Selskabets formål og offentliggjorte strategi;
- vii. Selskabet har ikke udbetalt udbytte eller gennemført aktietilbagekøb, kapitalnedsættelse eller anden form for udlodning af kontanter eller aktiver, eller truffet beslutning om sådanne forhold, efter offentliggørelse af beslutningen om at fremsætte Købstilbuddet;
- viii. Købstilbuddets gennemførelse er ikke udelukket eller i væsentlig grad truet af lovgivning, retsager eller myndighedsbeslutninger, idet Tilbudsgiver ikke på baggrund af Tilbudsgivers be-

grænsede due diligence er blevet bekendt med sådan lovgivning, retssager eller myndighedsbeslutninger; og

- ix. Der ikke i perioden efter offentliggørelse af Købstilbuddet er indtrådt en Væsentlig Negativ Begivenhed, eller Berlin IV ikke i samme periode har offentliggjort oplysninger med et indhold, som udgør en Væsentlig Negativ Begivenhed.

Tilbudsgiver kan frafalde eller begrænse omfanget af en eller flere af Betingelserne, såfremt et sådant frafald eller en sådan begrænsning udgør en forbedring af Købstilbuddet.

Accept

Aktionærer, der ønsker at acceptere Købstilbuddet, skal anvende acceptblanketten, der er vedhæftet som bilag 2 til dette Tilbudsdokument.

Aktionærernes accept af Købstilbuddet skal være modtaget af Carnegie gennem den enkelte Aktionærs eget kontoførende institut inden udløbet af Tilbudsperioden den 15. december 2015 kl. 15:00 (dansk tid) eller, såfremt Tilbudsperioden forlænges, på et sådant senere tidspunkt, som er angivet i meddelelsen om forlængelse af Tilbudsperioden. Aktionærer, der ønsker at acceptere Købstilbuddet, bør derfor give meddelelse til sit kontoførende institut i tilstrækkelig tid før udløbet af Tilbudsperioden til, at det kontoførende institut rettidigt kan behandle og videreformidle accepten til Carnegie.

Tidspunktet for, hvornår der kan ske meddelelse om accept til det kontoførende institut, afhænger af de individuelle aftaler med samt regler og procedurer for det relevante kontoførende institut, og tidspunktet kan være tidligere end den sidste dag i Tilbudsperioden.

Bindende Forhåndstilsagn

SK Berlin Invest ApS, IEI Portefølje A/S, Stannow Invest ApS, Astheo Holding ApS og Erik Stannow ("Tilsagnsaktionærerne") har alle afgivet bindende forhåndstilsagn om at ville sælge samtlige deres Aktier i Købstilbuddet senest på den sidste dag i Tilbudsperioden.

Tilsagnsaktionærerne ejer samlet ca. 39,69 % af aktiekapitalen og 42,56 % af stemmerettighederne i Berlin IV.

Tilsagnsaktionærerne har tilbagekaldelsesret i henhold til Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud § 26, stk. 3, men er kontraktretligt ansvarlige overfor Tilbudsgiver for opfyldelse af aftalerne om de Bindende Forhåndstilsagn.

Offentliggørelse af resultat

Tilbudsgiver vil offentliggøre en meddelelse om det foreløbige resultat af Købstilbuddet gennem Finansstilsynet, Nasdaq Copenhagen og gennem elektroniske medier senest 18 timer efter Tilbudsperiodens udløb, det vil sige senest den 16. december 2015 kl. 09:00 (dansk tid), medmindre Tilbudsperioden forlænges.

Tilbudsgiver vil offentliggøre en meddelelse om det endelige resultat af Købstilbuddet senest 3 dage efter Købstilbuddets afslutning, medmindre Tilbudsperioden forlænges.

Gennemførelse

Ved Gennemførelsen vil Tilbudsgiver, på de vilkår og Betingelser, der er angivet i dette Tilbudsdokument, erhverve ejendomsretten og alle øvrige rettigheder til Aktier, for hvilke Købstilbuddet er behørigt accepteret.

Afvikling

Afvikling af Købstilbuddet vil ske kontant via Aktionærens eget kontoførende institut. Afvikling vil blive foretaget hurtigst muligt efter meddelelse om Købstilbuddets Gennemførelse, og handelsdagen for

afvikling vil senest være 3 hverdage efter meddelelsen, jf. Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud § 22. En forlængelse af Tilbudsperioden til en dato efter den 15. december 2015 vil udskyde afviklingstidspunktet.

Tilbagekaldelsesret

Aktionærer er bundet af deres accept i hele Tilbudsperioden, bortset fra hvis et Konkurrerende Tilbud fremsættes, jf. Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud § 26, stk. 3. Efter denne bestemmelse kan Aktionærer, der har accepteret Købstilbuddet, tilbagekalde deres accept i 3 hverdage, efter at tilbudsdocument for det Konkurrerende Tilbud er offentliggjort.

Spørgsmål fra Aktionærerne

Spørgsmål fra Aktionærerne vedrørende Købstilbuddet kan stiles til Aktionærernes eget kontoførende institut eller til:

Carnegie Investment Bank
Filial af Carnegie Investment Bank AB (publ), Sverige
Overgaden neden Vandet 9B
1414 København K
Danmark
Tel: +45 32 88 03 47
E-mail: Berlin4@Carnegie.dk

Spørgsmål fra kontoførende institutter vedrørende accept og afvikling af Købstilbuddet kan stiles til:

Carnegie Investment Bank
Filial af Carnegie Investment Bank AB (publ), Sverige
Overgaden neden Vandet 9B
1414 København K
Danmark
Tel: +45 32 88 04 37
E-mail: afvikling_berlin4@carnegie.dk

1 **Vigtige datoer i forbindelse med Købstilbuddet**

Følgende datoer er vigtige at være opmærksom på i forbindelse med Købstilbuddet:

Begivenhed	Dato
Tilbudsgivers offentliggørelse af sin beslutning om at fremsætte Købstilbuddet	29. oktober 2015
Tilbudsgivers offentliggørelse af Tilbudsdokumentet og start på Tilbudsperioden	17. november 2015
Seneste tidspunkt for offentliggørelse af Bestyrelsens redegørelse for Købstilbuddet	1. december 2015
Tilbudsperiodens forventede udløb	15. december 2015 kl. 15:00 (dansk tid)
Seneste forventede offentliggørelse af meddelelse om forlængelse af Tilbudsperioden eller afslutning samt foreløbigt resultat af Købstilbuddet	16. december 2015 kl. 09:00 (dansk tid)
Forventet offentliggørelse af det endelige resultat for Købstilbuddet	18. december 2015
Seneste forventede handelsdag for afvikling af Købstilbuddet	21. december 2015

Der henvises i øvrigt til oplysningerne om Tilbudsperioden og forlængelser deraf som beskrevet i afsnit 3 i dette Tilbudsdokument.

2 Baggrund for Købstilbuddet og planer for Berlin IV

2.1 Baggrund for Købstilbuddet

Tilbudsgiver er en del af Immeo gruppen, der er baseret i Tyskland og ultimativt ejet af det franske selskab Foncière des Régions. Immeo gruppen er en førende aktør på det tyske ejendomsmarked og råder over en portefølje på ca. 42.000 bolig- og kontorenheder (heraf ca. 9.000 enheder i Berlin) med en samlet værdi på ca. EUR 3,2 milliarder.

Tilbudsgiver og Immeo gruppens ultimative moderselskab er Foncière des Régions, et fransk ejendomsinvesteringsselskab, hvis primære fokus er kontorejendomme i Frankrig og Italien, boligejendomme i Tyskland og hotelejendomme i Europa generelt.

Tilbudsgiver har over en længere periode fulgt Berlin IV's forretning og aktiviteter. Tilbudsgiver finder Berlin IV's portefølje af boligejendomme attraktiv og anerkender det store arbejde, som Selskabets ledelse har udført hidtil. På denne baggrund erhvervede Tilbudsgiver, med Foncière des Régions som den ultimative ejer, den 28. september 2015 en betydelig aktiepost i Selskabet.

Tilbudsgiver ser positivt på Selskabets fremtidige strategi, der inkluderer et øget fokus på investering og optimering af ejendomme samt en opdeling af udvalgte ejendomme med henblik på frasalg som ejerlejligheder. Eksekvering af denne strategi kræver dog en stor organisation og et stærkt kapitalberedskab. Det er Tilbudsgivers opfattelse, at der for Selskabet er et betydeligt strategisk rationale i og væsentlige synergieffekter ved, at Foncière des Régions og dets Datterselskaber forestår eksekveringen af denne strategi samt administrationen og optimeringen af Selskabets portefølje, fremfor at dette skal håndteres af Selskabet på stand-alone basis.

2.2 Tilbudsgivers og Foncière des Régions' aktier i Berlin IV

Foncière des Régions' indirekte ejerskab af aktier i Berlin IV består pr. Tilbudsdatoen af 12.900.000 A-Aktier og 2,378,827 B-Aktier. 10,476,562 A-Aktier er direkte ejet af Tilbudsgiver og 2,423,438 A-Aktier og 2,378,827 B-Aktier er ejet af Foncière des Régions' indirekte Datterselskab Acopio GmbH.

2.3 Finansiering af Købstilbuddet

Tilbudsgiver har sikret den nødvendige finansiering til Gennemførelse af Købstilbuddet ved lån fra koncernselskaberne Immeo SE og Foncière des Régions.

2.4 Planer for Berlin IV

Tilbudsgiver vil anmode Bestyrelsen om, i løbet af Tilbudsperioden eller umiddelbart efter Gennemførelsen af Købstilbuddet, at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling i Berlin IV med henblik på valg af nye medlemmer til Bestyrelsen.

Berlin IV har pr. Tilbudsdatoen to ansatte. Det er Tilbudsgivers intention at udskifte Direktionen i Selskabet umiddelbart efter Gennemførelse af Købstilbuddet. Den anden medarbejder vil uændret fortsætte i sin stilling.

Hvis Tilbudsgiver efter gennemførelse af Købstilbuddet ejer eller har modtaget gyldige accepter af Købstilbuddet for Aktier, der repræsenterer mere end 90% af Berlin IV's samlede aktiekapital og stemmerettigheder, er det Tilbudsgivers hensigt at iværksætte en tvangsindløsning i henhold til Selskabsloven af eventuelle minoritetsaktionærer og efterfølgende at søge Selskabets B-aktier afnoteret fra Nasdaq Copenhagen.

2.5 Udbytte – Selskabslovens § 179, jf. Selskabslovens § 184

Tilbudsgiver har ikke til hensigt, at stille forslag om at lade Berlin IV udbetale udbytte (både ordinært eller ekstraordinært) eller andre udlodninger til Aktionærerne, inklusiv til Tilbudsgiver, inden for de første 12 måneder efter Gennemførelsen af Købstilbuddet.

2.6 Bindende Forhåndstilsagn og betinget aktiesalg

SK Berlin Invest ApS, IEI Portefølje A/S, Stannow Invest ApS, Astheo Holding ApS og Erik Stannow (“Tilsagnsaktionærerne”) har alle afgivet Bindende Forhåndstilsagn til Tilbudsgiver om at ville acceptere Købstilbuddet for deres Aktier senest på den sidste dag i Tilbudsperioden. Af struktursyn i Foncière des Régions’ koncern har IEI Portefølje A/S dog forpligtet sig til, til Tilbudsprisen, at sælge en del af sine Aktier, svarende til ca. 6 % af aktiekapitalen og stemmerettighederne i Berlin IV, til et andet Datterselskab af Foncière des Régions i forbindelse med og betinget af Gennemførelse af Købstilbuddet.

Tilsagnsaktionærerne ejer samlet ca. 39,69 % af aktiekapitalen og 42,56 % af stemmerettighederne i Berlin IV.

Tilsagnsaktionærerne har tilbagekaldelsesret i henhold til Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud § 26, stk. 3, men er kontraktretligt ansvarlige overfor Tilbudsgiver for opfyldelse af aftalerne om de Bindende Forhåndstilsagn. Uanset det kontraktretlige ansvar, er det i det hele en mulig risiko for Tilbudsgiver, at Tilsagnsaktionærer ikke opfylder deres forpligtelser i de Bindende Forhåndstilsagn til at acceptere Købstilbuddet og, for eksempel, sælger deres Aktier i et Konkurrerende Købstilbud.

Visse medlemmer af Selskabets ledelse kontrollerer direkte eller indirekte Tilsagnsaktionærerne eller er ledelsesmedlemmer i Tilsagnsaktionærerne. De nærmere forhold for Tilsagnsaktionærerne fremgår af nedenstående tabel:

Tilsagnsaktionær	Ejerforhold og forhold til ledelsen i Berlin IV
SK Berlin Invest ApS	SK Berlin Invest ApS er ultimativt ejet af Erik Stannow, formand for Bestyrelsen i Berlin IV og Søren Krarup, adm. direktør i Berlin IV. SK Berlin Invest ApS ejer 56.338.793 Aktier i Berlin IV, svarende til 19,1 % af aktiekapitalen og 16,0 % af stemmerettighederne i Selskabet (se afsnit 5.2).
IEI Portefølje A/S	Medlem af Bestyrelsen i Berlin IV, Ole Elmgaard Mortensen, er direktør i IEI Portefølje A/S. IEI Portefølje A/S ejer 51.176.914 Aktier i Berlin IV, svarende til 17,4 % af aktiekapitalen og 20,2 % af stemmerettighederne i Selskabet (se afsnit 5.2).
Stannow Invest ApS	Stannow Invest ApS er ejet af Erik Stannow, formand for Bestyrelsen i Berlin IV.
Astheo Holding ApS	Astheo Holding ApS er ejet af Søren Krarup, adm. direktør i Berlin IV.
Erik Stannow	Erik Stannow er formand for Bestyrelsen i Berlin IV.

2.7 Honorar eller betaling af andre former for vederlag til Bestyrelsen eller Direktionen i forbindelse med Købstilbuddet

Tilbudsgiver betaler ikke vederlag til Bestyrelsen eller Direktionen i Berlin IV i forbindelse med Købstilbuddet.

Så vidt det er Tilbudsgiver bekendt, er medlemmerne af Bestyrelsen og Direktionen ikke berettiget til transaktionsbonus i tilfælde af Gennemførelse af Købstilbuddet.

Hverken Tilbudsgiver eller nogen Person, der agerer i fælles forståelse med Tilbudsgiver, har indgået nogen aftale eller aftalt nogen ændringer af eksisterende aftaler om bonus eller lignende incitamentsordninger for Bestyrelsen eller Direktionen, og en sådan aftale vil heller ikke blive indgået forud for Gennemførelsen af Købstilbuddet. Der er endvidere ikke truffet beslutninger om indgåelsen af nogen aftale eller om ændringer af eksisterende aftaler om bonus eller lignende incitamentsordninger for Bestyrelsen eller Direktionen efter Købstilbuddets Gennemførelse.

2.8 Kontakt med Bestyrelsen og Direktionen forud for offentliggørelse af Købstilbuddet

Tilbudsgiver har været i kontakt med Bestyrelsen og Direktionen i Berlin IV forud for offentliggørelsen af Købstilbuddet med det formål at gennemføre en begrænset due diligence og drøfte Købstilbuddet. Som et led i disse drøftelser har Selskabet og Tilbudsgiver indgået en aftale, hvorefter Selskabet, uden i øvrigt at begrænse Bestyrelsens opfyldelse af sine forpligtelser til at varetage Selskabets interesse, har forpligtet sig til ikke aktivt at opsøge alternative interesserede bydere på Selskabet.

To medlemmer af Selskabets Bestyrelse samt Direktionen har i deres egenskab af Aktionærer givet Bindende Forhåndstilsagn til Tilbudsgiver om at sælge et antal, enten direkte eller indirekte ejede, Aktier til Tilbudsgiver i Købstilbuddet, som nærmere beskrevet i afsnit 2.6.

3 Vilkår og Betingelser for Købstilbuddet

3.1 Tilbudsgiver

Immeo Dansk Holding ApS
CVR-nr. 30535723
c/o Christensen Kjærulf
Store Kongensgade 68
1264 København K
Danmark

et indirekte Datterselskab af Foncière des Régions.

For en nærmere beskrivelse af Tilbudsgiver og Foncière des Régions henvises til afsnit 4 nedenfor.

Tilbudsgiver tilbyder at erhverve samtlige Aktier i Berlin IV på de vilkår og betingelser som følger nedenfor.

3.2 Tilbudskurs

Tilbudskursen pr. Aktie (både A-Aktier og B-Aktier) er DKK 4,99 kontant.

Det er en Betingelse for Købstilbuddet, at Berlin IV ikke beslutter at udbetale udbytte, udbetaler udbytte eller foretager andre udlodninger til dets Aktionærer efter offentliggørelse af beslutningen om at fremsætte Købstilbuddet. Hvis Selskabet beslutter at udbetale udbytte, udbetaler udbytte eller foretager andre udlodninger til dets Aktionærer efter offentliggørelse af beslutningen om at fremsætte Købstilbuddet og før Købstilbuddets afvikling, og Tilbudsgiver vælger at frafalde denne Betingelse og desuagtet gennemføre Købstilbuddet, forbeholder Tilbudsgiver sig at nedsætte Tilbudskursen med et sådant udbytte eller udlodning pr. Aktie på en krone for krone basis.

3.3 Tilbudsperiode

Købstilbuddet er gyldigt fra Tilbudsdatoen og udløber den 15. december 2015 kl. 15:00 (dansk tid). Tilbudsperioden kan forlænges ved offentliggørelse af et Tillæg i overensstemmelse med Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud § 9.

3.4 Accept

Aktionærers accept af Købstilbuddet skal være modtaget af Carnegie gennem den enkelte Aktionærs eget kontoførende institut inden udløbet af Tilbudsperioden den 15. december 2015 kl. 15:00 (dansk tid) eller, såfremt Tilbudsperioden forlænges, på et sådant senere tidspunkt, som er angivet i meddelelsen om forlængelse af Tilbudsperioden.

Aktionærer, der ønsker at acceptere Købstilbuddet, bør derfor give meddelelse til deres kontoførende institut i tilstrækkelig tid før udløbet af Tilbudsperioden til, at det kontoførende institut rettidigt kan behandle og videreformidle accepten til Carnegie.

Aktionærer, der ønsker at acceptere Købstilbuddet, skal anvende acceptblanketten, der er vedhæftet som bilag 2 til dette Tilbudsdokument.

Tidspunktet for hvornår der kan ske meddelelse om accept til det kontoførende institut afhænger af de individuelle aftaler med samt regler og procedurer for det relevante kontoførende institut, og tidspunktet kan være tidligere end den sidste dag i Tilbudsperioden.

3.5 *Maksimal og minimal mængde Aktier som Tilbudsgiver forpligter sig til at erhverve*
Tilbudsgiver forpligter sig til at erhverve samtlige Aktier i Berlin IV. Det er en Betingelse for Gennemførelse af Købstilbuddet, at Tilbudsgiver, i det tilfælde hvor Tilsagnsaktionærer ikke accepterer Købstilbuddet for deres Aktier i Selskabet inden udløbet af Tilbudsperioden i henhold til afsnit 2.6, ved Tilbudsperiodens udløb ejer eller har modtaget gyldige accepter fra Aktionærer for Aktier, der repræsenterer mere end 50 % af stemmerettighederne i Berlin IV.

3.6 *Betingelser for Gennemførelse af Købstilbuddet*
Købstilbuddet er betinget af, at følgende Betingelser opfyldes eller, efter Tilbudsgivers frie skøn, helt eller delvist frafalder inden udløb af Tilbudsperioden:

- i. Tilbudsgiver, i det tilfælde hvor Tilsagnsaktionærer ikke accepterer Købstilbuddet for deres Aktier i Selskabet inden udløbet af Tilbudsperioden i henhold til afsnit 2.6, ved Tilbudsperiodens udløb ejer eller har modtaget gyldige accepter af Købstilbuddet fra Aktionærer for Aktier, der repræsenterer mere end 50 % af stemmerettighederne i Berlin IV;
- ii. Der er ikke vedtaget eller registreret ændringer eller indgivet anmodning om registrering af ændringer i Selskabets vedtægter efter offentliggørelse af beslutningen om at fremsætte Købstilbuddet;
- iii. Berlin IV har ikke udstedt eller besluttet at udstede nye aktier eller øvrige finansielle instrumenter, der kan konverteres til aktier i Berlin IV, efter offentliggørelse af beslutningen om at fremsætte Købstilbuddet;
- iv. Berlin IV har ikke solgt eller indgået aftale om at sælge eller på anden vis afhænde Berlin IV's beholdning af egne Aktier efter offentliggørelse af beslutningen om at fremsætte Købstilbuddet;
- v. Berlin IV og dets Datterselskaber har ikke gennemført eller indgået aftale om at gennemføre væsentlige transaktioner (en "væsentlig transaktion" er en transaktion med en værdi svarende til mere end 5 % af Berlin IV's samlede aktier) efter offentliggørelse af beslutningen om at fremsætte Købstilbuddet;
- vi. Berlin IV har siden offentliggørelse af beslutningen om at fremsætte Købstilbuddet den 29. oktober 2015 drevet sin virksomhed i overensstemmelse med Selskabets ordinære drift frem til den 29. oktober 2015, dvs. besiddelse og drift af Selskabets porteføljeejendomme i overensstemmelse med Selskabets formål og offentliggjorte strategi;
- vii. Selskabet har ikke udbetalt udbytte eller gennemført aktietilbagekøb, kapitalnedsættelse eller anden form for udlodning af kontanter eller aktiver, eller truffet beslutning om sådanne forhold, efter offentliggørelse af beslutningen om at fremsætte Købstilbuddet;
- viii. Købstilbuddets gennemførelse er ikke udelukket eller i væsentlig grad truet af lovgivning, retssager eller myndighedsbeslutninger idet Tilbudsgiver ikke på baggrund af Tilbudsgivers begrænsede due diligence er blevet bekendt med sådan lovgivning, retssager eller myndighedsbeslutninger; og
- ix. Der ikke i perioden efter Købstilbuddets offentliggørelse er indtrådt en Væsentlig Negativ Begivenhed, eller Berlin IV har ikke i samme periode offentliggjort oplysninger med et indhold, som udgør en Væsentlig Negativ Begivenhed.

Tilbudsgiver forbeholder sig ret til at tilbagekalde Købstilbuddet, hvis en eller flere af ovennævnte Betingelser ikke er opfyldt ved Tilbudsperiodens udløb. Ved tilbagekaldelse af Købs-

tilbuddet bortfalder Købstilbuddet uigenkaldeligt, og Tilbudsgiver vil ikke være forpligtet til at købe nogen Aktier, der sælges i forbindelse med Købstilbuddet, lige som enhver accept af at sælge Aktier i Købstilbuddet er uden retsvirkning.

Tilbudsgiver kan frafalde eller begrænse omfanget af en eller flere af ovennævnte Betingelser ved offentliggørelse af et Tillæg til Tilbudsdokumentet. Et sådant frafald eller begrænsning giver ikke Aktionærer, der har accepteret Købstilbuddet, ret til at tilbagekalde deres accept.

Tillæg om frafald eller begrænsning i omfanget af Betingelserne eller tilbagekaldelse af Købstilbuddet offentliggøres gennem Finanstilsynet, Nasdaq Copenhagen og elektroniske medier før Tilbudsperiodens udløb. Tilbudsgiver forbeholder sig dermed ret til at fastholde modtagne accept og til at Gennemføre Købstilbuddet til enhver tid, selv hvis ovennævnte Betingelser ikke er helt eller delvist opfyldt.

3.7 *Ændringer til Købstilbuddet*

Tilbudsgiver har ret til at ændre de til Købstilbuddet knyttede vilkår, hvis der er tale om en forbedring heraf, ved offentliggørelse af et Tillæg til Tilbudsdokumentet. Hvis Tilbudsgiver ændrer Købstilbuddets vilkår som beskrevet ovenfor inden for de sidste 2 uger af Tilbudsperioden, forlænges Tilbudsperioden, så den udløber 14 dage efter offentliggørelsen af Tillægget. Den samlede Tilbudsperiode må ikke overstige henholdsvis 10 uger og 9 måneder, i tilfælde af en forlængelse med henblik på myndighedsgodkendelse.

Tillægget offentliggøres af Tilbudsgiver, før Tilbudsperiodens udløb, gennem Finanstilsynet, Nasdaq Copenhagen og gennem elektroniske medier.

3.8 *Forlængelse af Tilbudsperioden*

Tilbudsgiver kan forlænge Tilbudsperioden til at udløbe senere end den 15. december 2015 i overensstemmelse med gældende lovgivning. Aktionærer, som allerede har accepteret Købstilbuddet, vil fortsat være bundet heraf.

En forlængelse af Tilbudsperioden skal ikke anses for at være et nyt offentligt købstilbud. Enhver forlængelse af Tilbudsperioden sker ved offentliggørelse af et Tillæg i overensstemmelse med Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud § 9, stk. 4.

3.9 *Kompensation til Aktionærer – Selskabslovens § 344*

Ingen Aktionærer tilbydes kompensation i henhold til Selskabslovens § 344, stk. 2.

3.10 *Aktionærernes rettigheder*

Aktionærer, der har accepteret Købstilbuddet, kan stemme på Berlin IV's generalforsamling og bevarer deres ret til at modtage eventuelt udbytte og andre udlodninger frem til det tidspunkt, hvor Gennemførelse af overdragelsen af deres solgte Aktier har fundet sted, og adkomst til Aktierne er overgået til Tilbudsgiver.

3.11 *Rettigheder over Aktier*

Aktier, der sælges til Tilbudsgiver i henhold til Købstilbuddet, skal være frie og ubehæftede i enhver henseende.

3.12 *Tilbagekaldelsesret*

Aktionærerne er bundet af deres accept i hele Tilbudsperioden, bortset fra hvis et Konkurrerende Tilbud fremsættes, jf. Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud § 26, stk. 3. Efter denne bestemmelse kan Aktionærer, der har accepteret Købstilbuddet, tilbagekalde deres accept i 3 hverdage efter offentliggørelse af det konkurrerende tilbudsdokument.

Tilbudsgiver forbeholder sig retten til at tilbagekalde Købstilbuddet i tilfælde af et konkurrerende tilbud, jf. Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud § 26, stk .2.

3.13 *Meddelelse af resultatet af Købstilbuddet*

Tilbudsgiver meddeler det foreløbige resultat af Købstilbuddet gennem Finanstilsynet, Nasdaq Copenhagen og elektroniske medier senest 18 timer efter Tilbudsperiodens udløb. Tilbudsgiver offentliggør en meddelelse om det endelige resultat af Købstilbuddet senest 3 dage efter Købstilbuddets afslutning, jf. Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud § 21, stk. 3. Medmindre Tilbudsperioden forlænges, forventes meddelelse af det endelige resultat offentliggjort den 18. december 2015. Meddelelsen vil enten angive, at alle Betingelser for Købstilbuddet er opfyldt, eller at visse Betingelser ikke er opfyldt eller frafaldet, og at Købstilbuddet derfor tilbagekaldes.

3.14 *Gennemførelse*

Ved Gennemførelsen vil Tilbudsgiver, erhverve ejendomsretten og alle øvrige rettigheder til Aktier, for hvilke Købstilbuddet er accepteret på de vilkår og Betingelser, der er angivet i dette Tilbudsdokument.

3.15 *Afvikling*

Afvikling af Købstilbuddet vil ske kontant via Aktionærens eget kontoførende institut. Afvikling vil blive foretaget hurtigst muligt efter meddelelse om Købstilbuddets Gennemførelse, og handelsdagen for afvikling forventes senest at være 3 hverdage efter meddelelsen, jf. Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud § 22. En forlængelse af Tilbudsperioden til en dato efter den 15. december 2015 vil udskyde afviklingstidspunktet. Det nye afviklingstidspunkt vil fremgå af Tillægget.

Carnegie Investment Bank, Filial af Carnegie Investment Bank AB (publ), Sverige fungerer som afviklingsbank. Kontaktoplysninger for Carnegie i forbindelse med kontoførende institutters afvikling er følgende:

Carnegie Investment Bank
Filial af Carnegie Investment Bank AB (publ), Sverige
Overgaden neden Vandet 9B
1414 Copenhagen K
Danmark
Tel: +45 32 88 04 37
E-mail: afvikling_berlin4@carnegie.dk

3.16 *Mæglergebyr og andre omkostninger*

Mæglergebyrer og andre omkostninger i forbindelse med Aktionærernes salg af deres Aktier skal afholdes af de pågældende Aktionærer, og sådanne gebyrer og omkostninger er Tilbudsgiver uvedkommende.

3.17 *Skattemæssige overvejelser*

De skattemæssige konsekvenser for Aktionærerne i forbindelse med accept af Købstilbuddet afhænger af den enkelte Aktionærs individuelle forhold. Aktionærerne opfordres til at rådføre sig med deres egne skatterådgivere vedrørende de skattemæssige konsekvenser af deres eventuelle accept af Købstilbuddet.

3.18 *Køb i markedet*

Tilbudsgiver forbeholder sig ret til at købe eller indgå aftale om at købe Aktier i markedet eller gennem private transaktioner, herunder ret til at indgå uigenkaldelige købsaftaler med Aktionærer, i overensstemmelse med gældende lovgivning, regler og bestemmelser i hele Til-

budsperioden. Disse køb kan foretages enten direkte eller gennem en nominee eller mægler og skal følge gældende regler i dansk lovgivning, herunder Bekendtgørelse om Overtagelses-tilbud. Enhver oplysning om sådanne køb vil blive meddelt i det omfang, det er påkrævet i henhold til dansk lovgivning. Såfremt Tilbudsgiver inden Gennemførelsen køber Aktier i markedet til en højere kurs end Tilbudskursen, vil Tilbudsgiver forhøje Tilbudskursen tilsvarende. Tilsvarende skal Aktionærer, der har accepteret Købstilbuddet, kompenseres, hvis Tilbudsgiver eller personer, der handler i forståelse med Tilbudsgiver, i en periode på op til 6 måneder efter Købstilbuddets afslutning indgår aftale om køb af aktier i Berlin IV på mere fordelagtige vilkår, end hvad der følger af Tilbudsdokumentet, jf. Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud § 7.

3.19 *Intet pligtmæssigt tilbud*

I henhold til Værdipapirhandelslovens § 31, stk. 6, vil Tilbudsgiver ikke være forpligtet til at fremsætte et pligtmæssigt tilbud efter Gennemførelse af Købstilbuddet på de i Tilbudsdokumentet angivne vilkår, da det er en Betingelse for Gennemførelse, at Tilbudsgiver, i det tilfælde hvor Tilsagnsaktionærer ikke accepterer Købstilbuddet for deres Aktier i Selskabet inden udløbet af Tilbudsperioden i henhold til afsnit 2.6, ejer eller har opnået accept fra Aktionærer for Aktier, der repræsenterer mere end 50 % af stemmerettighederne i Selskabet.

3.20 *Lovvalg og værneting*

Dette Tilbudsdokument, herunder Købstilbuddet og enhver accept af Købstilbuddet, er undergivet dansk ret. Enhver tvist i forbindelse med dette Tilbudsdokument og Købstilbuddet skal indbringes for Københavns Byret som første instans.

3.21 *Juridisk rådgiver for Tilbudsgiver*

Gorrissen Federspiel
H.C. Andersens Boulevard 12
1553 København V
Danmark

3.22 *Finansiell rådgiver for Tilbudsgiver*

Carnegie Investment Bank
Filial af Carnegie Investment Bank AB (publ), Sverige
Overgaden neden Vandet 9B
1414 København K
Danmark

3.23 *Dokumenter vedrørende Købstilbuddet*

Tilbudsgiver har anmodet Berlin IV om at sende et eksemplar af Tilbudsdokumentet med acceptblanket og tilbudsannonce til de navnenoterede Aktionærer i Selskabet.

Tilbudsdokumentet med acceptblanket og tilbudsannonce kan endvidere (med de begrænsninger, der fremgår af Tilbudsdokumentet, herunder udelukkelsen af visse jurisdiktioner) rekvireres ved henvendelse til:

Carnegie Investment Bank
Filial af Carnegie Investment Bank AB (publ), Sverige
Overgaden neden Vandet 9B
1414 København K
Danmark
Tel: +45 32 88 03 47
E-mail: Berlin4@Carnegie.dk

3.24 *Spørgsmål fra Aktionærerne*

Spørgsmål fra Aktionærerne vedrørende Købstilbuddet kan stiles til Aktionærens eget kontoførende institut eller til:

Carnegie Investment Bank
Filial af Carnegie Investment Bank AB (publ), Sverige
Overgaden neden Vandet 9B
1414 København K
Danmark
Tel: +45 32 88 03 47
E-mail: Berlin4@Carnegie.dk

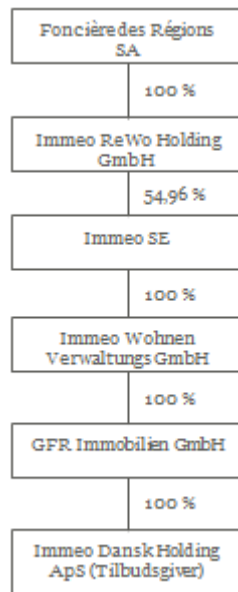
Spørgsmål fra kontoførende institutter vedrørende accept og afvikling af Købstilbuddet kan stiles til:

Carnegie Investment Bank
Filial af Carnegie Investment Bank AB (publ), Sverige
Overgaden neden Vandet 9B
1414 København K
Danmark
Tel: +45 32 88 04 37
E-mail: afvikling_berlin4@Carnegie.dk

4 Beskrivelse af Tilbudsgiver og Foncière des Régions

4.1 Tilbudsgivers historie og forretningsaktiviteter

Immeo Dansk Holding ApS er et helejet datterselskab af GFR Immobilien GmbH, der er et helejet datterselskab af Immeo Wohnen Verwaltungs GmbH. Immeo Wohnen Verwaltungs GmbH er et helejet datterselskab af Immeo SE, der er kontrolleret af Immeo ReWo Holding GmbH, et helejet datterselskab af Foncière des Régions SA. Ejerstrukturen for Tilbudsgiver er illustreret nedenfor:



Tilbudsgivers hovedformål er at eje andele i selskaber etableret under dansk ret, der ejer fast ejendom i Tyskland. Tilbudsgiver blev etableret i 2014 og har per Tilbudsdatoen en kontrollerende ejerandel i et dansk selskab, Immeo Dansk L ApS, CVR-nr. 30712390, der ejer ca. 3.500 boligenheder i Tyskland.

Tilbudsgiver er en del af Immeo gruppen, der ultimativt er ejet af Foncière des Régions. Immeo gruppen er en førende aktør på det tyske ejendomsmarked og råder over en portefølje på ca. 42.000 bolig- og kontorenheder (heraf ca. 9.000 enheder i Berlin) med en samlet værdi på ca. EUR 3,2 milliarder.

Immeo gruppen er udsprunget af et ejendomsudviklingselskab etableret under stålværket Thyssen og Krupp. Immeo gruppen blev en del af Foncière des Régions koncernen i 2006.

4.2 Tilbudsgivers direktion

Tilbudsgivers direktion består af administrerende direktør Thierry Beaudemoulin samt Philippe Prudhomme, Myriam Despas og Peter Westphal. Direktionen er Tilbudsgivers eneste ledelsesorgan, og Tilbudsgiver har dermed ikke en bestyrelse.

4.3 Foncière des Régions' historie og forretningsaktiviteter

Foncière des Régions er et af Frankrigs førende ejendomselskaber med en portefølje af forskelligartede ejendomme og aktiver for ca. EUR 16 milliarder. Foncière des Régions beskæftiger sig hovedsageligt med investering i kontorejendomme i Frankrig og Italien såvel som boligejendomme i Tyskland og hotelejendomme i Europa generelt.

Foncière des Régions blev stiftet i 1963 og havde som oprindelig hovedbeskæftigelse investering i underjordiske garager og parkeringspladser. Foncière des Régions har i nyere tid udviklet sig til et større diversificeret ejendomsinvesteringsselskab på det europæiske marked via flere større ejendomsopkøb, der blandt andet har inkluderet køb og tilbageleasingstransaktioner med flere store franske selskaber.

Foncière des Régions' aktier er optaget til handel på Euronext Paris (FR0000064578 - FDR).

Følgende aktionærer i Foncière des Régions har givet meddelelse om større aktiebesiddelser: Delfin Group (28%), Covéa Finance Group (13%), Assurances du Crédit Mutuel (8%) and Crédit Agricole Group (7%).

4.4 *Personer som handler i forståelse med Tilbudsgiver*

Der er ingen Personer, der handler i forståelse med Tilbudsgiver i relation til Købstilbuddet.

5 **Beskrivelse af Berlin IV**

Oplysningerne i dette afsnit er alene baseret på uddrag fra Berlin IV's årsrapport for regnskabsåret 2014/2015, der blev offentliggjort den 15. september 2015 ("Årsrapporten") Oplysningerne er ikke blevet verificeret eller bekræftet af Tilbudsgiver eller Foncière des Régions, og Tilbudsgiver og Foncière des Régions påtager sig intet ansvar for oplysningernes rigtighed. For yderligere oplysninger vedrørende Berlin IV henvises til Berlin IV's hjemmeside: <http://berlin4.dk/>.

5.1 *Berlin IV*

Berlin IV A/S, CVR-nr. 29149860, er et dansk aktieselskab med hjemsted på adressen Jens Baggesens Vej 90 N, 8200 Aarhus N, Danmark.

Berlin IV ejer og driver en portefølje på 135 ejendomme i Berlin med i alt 2.735 boligenheder og erhvervslejemål. Selskabets B-aktier har siden 2007 været optaget til handel på Nasdaq Copenhagen.

5.2 *Aktiekapital og ejerforhold*

Berlin IV's samlede aktiekapital udgør nominelt DKK 295.000.000 fordelt på 25.000.000 A-Aktier a DKK 1,00 eller multipla heraf og 270.000.000 B-Aktier a DKK 1,00.

Berlin IV's B-Aktier er optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen under ISIN DK0060085694. A-Aktierne (ISIN DK0060091585) er ikke optaget til handel eller notering på et reguleret marked i Danmark eller i et andet EU/EØS-land eller på en alternativ markedsplads i Danmark.

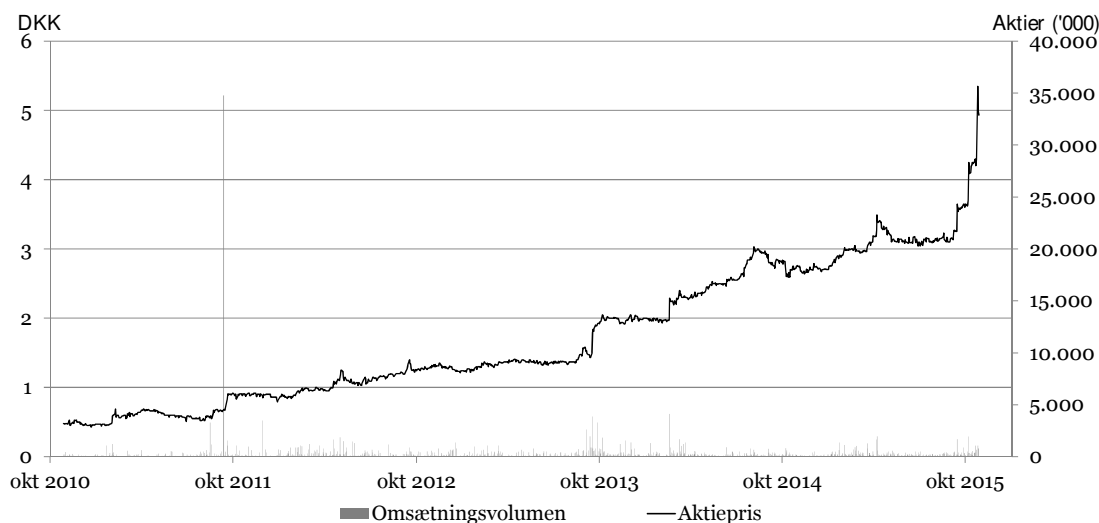
Ifølge Årsrapporten ejede Berlin IV pr. 30. juni 2015 i alt 16.909.898 egne Aktier.

Det er oplyst i Årsrapporten, at følgende Aktionærer pr. 30. juni 2015 besad mindst 5 % af Selskabets aktiekapital og/eller stemmerettigheder:

Aktionær	Antal Aktier	Aktiekapital (%)	Stemmerettigheder (%)
SK Berlin Invest ApS	56.338.793	19,1 %	16,0 %
IEI Portefølje A/S	51.176.914	17,4 %	20,2 %
Berlin IV A/S	16.909.898	5,7 %	4,1 %
Berlin High End A/S	13.642.489	4,6 %	25,0 %

Efter Årsrapportens offentliggørelse har Berlin IV den 28. september 2015 offentliggjort to storaktionærmeddelelser. I den ene meddelelse oplystes om Foncière des Régions' indirekte erhvervelse af 12.900.000 A-Aktier og 2.378.827 B-Aktier, svarende til 5,18 % af aktiekapitalen og 25,27 % af stemmerettighederne i Selskabet. I den anden meddelelse oplystes, at Berlin High End A/S havde solgt samtlige selskabets A-Aktier og B-Aktier i Selskabet.

5.3 Aktiekurs for Berlin IV



5.4 Personer som handler i forståelse med Berlin IV

Tilbudsgiver er ikke vidende om, at der er Personer, som handler i forståelse med Berlin IV i forbindelse med afgivelse af Købstilbuddet, jf. Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud § 1, nr. 4.

5.5 Bestyrelsen og Direktionen

Medlemmerne af Berlin IVs Bestyrelse er Erik Stannow (formand), Jette Jakobsen (næstformand), Jens Hald Mortensen og Ole Elmegaard Mortensen.

Direktionen i Berlin IV består af administrerende direktør Søren Krarup.

5.6 Hoved- og nøgletal for Berlin IV

Resultatopgørelse hovedtal (EUR 1.000)	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
Omsætning	15.224	14.638	14.382	13.966	13.347
Resultat før finansielle poster	4.772	34.087	33.279	20.369	31.556
Finansielle poster, netto	-24.828	-7.205	-8.612	-8.027	-8.174
Resultat før skat	22.892	26.882	24.667	12.342	23.382
Resultat før skat ekskl. dagsværdiændringer*	5.564	3.989	2.891	1.484	856
Værdiændring på ejendomme	36.197	22.893	22.893	10.858	22.526
Årets resultat	19.283	22.833	20.231	1.051	23.382

*Dagsværdiændringer relateret til ejendomme og realiseret tab/gevinst på swap

Balance hovedtal (EUR 1.000)	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
Balancesum	304.162	261.305	241.467	223.597	21.414
Investerings ejendomme til markedsværdi	292.939	255.155	231.271	217.696	205.271
Årets investeringer til anskaffelsessummer	2.939	2.513	2.175	2.162	2.638
Egenkapital	13.876	10.283	84.193	60.501	57.636
Langfristede forpligtelser	163.217	149.173	148.878	151.649	129.258

Udvalgte finansielle nøgletal	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
EPRA indtjening (EUR 1.000)	5.564	3.989	1.774	1.484	856
EPRA NAV (Net Asset Value) (EUR 1.000)	150.584	129.094	102.602	82.619	69.773
ROIC (afkastningsgrad)	15,7%	4,3%	4,3%	4,3%	4,2%
Solidsgrad	45,6%	39,4%	34,9%	27,1%	26,9%
Likviditetsgrad	4,28	0,66	0,44	0,21	0,21
Forrentning af egenkapital før dagsværdiændring	4,6%	4,3%	4,0%	2,5%	2,0%
Forrentning af egenkapital efter dagsværdiændring	16,0%	24,4%	28,0%	17,8%	54,7%
Aktiekurs, ultimo	3,10	2,55	1,37	1,09	0,57
Antal medarbejdere	2,00	2,00	2,00	1,00	0,50
Afkast på ejendomsporteføljen	4,7%	5,0%	4,8%	4,8%	4,9%
Indre værdi pr. aktie (DKK)	3,50	2,60	2,13	1,53	1,46
Indre værdi pr. aktie ekskl. Egenbeholdning (DKK)	3,72	2,75	2,15	1,54	1,46
Indtjening pr. aktie (EPS) (DKK)	0,49	0,60	0,52	0,3	0,59
Indtjening pr. aktie ekskl. Egenbeholdning (DKK)	0,52	0,61	0,52	0,3	0,59

5.7 *Forventninger for regnskabsåret 2015/2016*

I henhold til Årsrapporten forventer Selskabet en omsætning på ca. EUR 15,8 millioner og et driftsresultat (EBVAT) på ca. EUR 7,5 millioner for regnskabsåret 2015/2016.

6 Definitioner

Nedenstående definitioner anvendes i Tilbudsdokumentet:

“A-Aktier”	25.000.000 A-Aktier a DKK 1,00 i Berlin IV, der ikke er optaget til handel eller notering på et reguleret marked i Danmark eller i et andet EU/EØS-land eller på en alternativ markedsplads i Danmark.
Aktier	Berlin IV’s samlede aktiekapital pr. Tilbudsdatoen, der udgøres af 25.000.000 A-Aktier a DKK 1,00 og 270.000.000 B-Aktier a DKK 1,00, i alt nominelt 295.000.000 aktier a DKK 1,00.
”Aktionær”	en aktionær i Berlin IV til enhver tid.
“B-Aktier”	270.000.000 B-Aktier a DKK 1,00 i Berlin IV, der er optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen.
“Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud”	Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 562 af 2. juni 2014 om overtagelsestilbud.
“Berlin IV”	Berlin IV A/S, CVR-nr. 29149860, Jens Baggesens Vej 90 N, 8200 Aarhus N.
“Bestyrelsen”	bestyrelsen i Berlin IV.
“Betingelser”	betingelserne for Købstilbuddets Gennemførelse, der er anført i afsnit 3.6 i dette Tilbudsdokument.
“Bindende Forhåndstilsagn”	de bindende forhåndstilsagn, afgivet af Tilsagnsaktionærerne, hvorefter Tilsagnsaktionærerne forpligter sig til at sælge deres Aktier i Selskabet på de vilkår og Betingelser, der fremgår af Tilbudsdokumentet senest på den sidste dag i Tilbudsperioden som nærmere beskrevet i afsnit 2.6.
“Carnegie”	Carnegie Investment Bank, Filial af Carnegie Investment Bank AB (publ), Sverige, Overgaden neden Vandet 9B, 1414 København K, Danmark.
“Datterselskab”	enhver Person, hvor mere end 50 % af aktierne eller andre ejerandele med stemmeret ejes eller Kontrolleres direkte eller indirekte af den angivne Person.
“Direktionen”	direktionen i Berlin IV.
“Finanstilsynet”	det danske finanstilsyn.
“Foncière des Régions”	Foncière des Régions SA, registreringsnr. R.C.S. Metz TI 364 800 060 – No. de Gestion 64 B 6, 18, avenue François Mitterand, 5700 Metz, Frankrig.
“Gennemførelse”	gennemførelsen, herunder afviklingen, af Købstilbuddet i

	<p>henhold til vilkårene og Betingelserne i dette Tilbudsdokument, og "Gennemføre"/ "Gennemført" skal fortolkes i overensstemmelse hermed.</p>
"Konkurrerende Tilbud"	<p>et konkurrerende tilbud som defineret i Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud § 26, stk. 3.</p>
"Kontrol"	<p>direkte eller indirekte besiddelse af kompetencen til at styre eller foranledige styring af ledelsen eller politikkerne for et selskab, det være sig gennem ejerskab af stemmeberettigede kapitalandele, i henhold til aftale eller på anden måde (og "Kontrolleret" og "Kontrollerende" skal tillægges tilsvarende betydning).</p>
"Købstilbud"	<p>dette frivillige betingede købstilbud.</p>
"Nasdaq Copenhagen"	<p>NASDAQ OMX Copenhagen A/S, CVR-nr. 19042677, Nikolaj Plads 6, 1067 København K, Danmark.</p>
"Person"	<p>enhver fysisk person, juridisk person, ethvert selskab, joint venture, partnerskab, enhver forening, fond, organisation, der ikke drives i selskabsform eller enhver anden enhed eller gruppe.</p>
"Selskabet"	<p>Berlin IV A/S, CVR-nr. 29149860, Jens Baggesens Vej 90 N, 8200 Aarhus N.</p>
"Selskabsloven"	<p>lovbekendtgørelse nr. 1089 af 14. september 2015 om aktie- og anpartsselskaber.</p>
"Tilbudsdato"	<p>17. november 2015, datoen for dette Tilbudsdokument.</p>
"Tilbudsdokument"	<p>dette tilbudsdokument af 17. november 2015 med bilag 1 og 2.</p>
"Tilbudsgiver"	<p>Immeo Dansk Holding ApS, CVR-nr. 30535723, c/o Christensen Kjørulf, Store Kongensgade 68, 1264 København K, Danmark.</p>
"Tilbudskurs"	<p>et kontant vederlag på DKK 4,99 pr. Aktie, som eventuelt reguleret i overensstemmelse med Tilbudsdokumentet.</p>
"Tilbudsperiode"	<p>en periode fra Tilbudsdatoen til 15. december 2015 kl. 15:00 (dansk tid), eller ved udløb af en forlængelse af tilbudsperioden som besluttet af Tilbudsgiver i henhold til afsnit 3.8 i dette Tilbudsdokument.</p>
"Tillæg"	<p>et tillæg til Tilbudsdokumentet vedrørende en forlængelse af Tilbudsperioden, jf. Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud § 9, stk. 4, en ændring af vilkårene for Købstilbud og/eller helt eller delvist frafald af Betingelserne, jf. Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud § 25, stk. 1 og 2.</p>

“Tilsagnsaktionærerne”	SK Berlin Invest ApS, IEI Portefølje A/S, Stannow Invest ApS, Astheo Holding ApS og Erik Stannow.
”Udelukket Jurisdiktion”	USA, Canada, Australien, Japan eller Sydafrika eller nogen anden jurisdiktion, hvor fremsættelse af Købstilbuddet ville udgøre en overtrædelse af lovgivningen i den pågældende jurisdiktion.
“Værdipapirhandelsloven”	lovbekendtgørelse nr. 831 af 12. juni 2014 om værdipapirhandel mv.
“Vedtægter”	Berlin IV’s vedtægter som registreret ved Erhvervsstyrelsen pr. Tilbudsdatoen.
“Væsentlig Negativ Begivenhed”	Enhver begivenhed indtruffet inden Tilbudsperiodens udløb, som har eller sagligt må antages at få på nuværende tidspunkt eller i fremtiden en væsentlig negativ indflydelse på Selskabets ejendomme, aktiver, drift og forretning og/eller juridiske, økonomiske og finansielle stilling eller fremtidsudsigter som helhed, herunder (i) enhver begivenhed, der forhindrer opfyldelsen af Selskabets resultat-, omsætnings- og / eller indtjeningsforventninger og / eller væsentligt påvirker Selskabets balance negativt, og (ii) enhver begivenhed, der væsentligt påvirker markedsvilkårene indenfor ejendomsbranchen negativt.
“Årsrapport”	Berlin IV’s årsrapport for regnskabsåret 2014/2015, som offentliggjort den 15. september 2015.

Bilag 1

Termer skrevet med stort i denne tilbudsannonce, og som ikke er defineret heri, er defineret i afsnit 6 i Tilbudsdokumentet.

Denne tilbudsannonce og Købstilbuddet, som denne tilbudsannonce vedrører, er ikke rettet mod Aktionærer bosiddende i nogen jurisdiktion, hvor dette ville udgøre en overtrædelse af lovgivningen i den pågældende jurisdiktion. Denne tilbudsannonce, Tilbudsdokumentet og øvrige dokumenter vedrørende Købstilbuddet må ikke fremsendes, videresendes eller på anden vis distribueres i en jurisdiktion, hvor dette ville udgøre en overtrædelse af lovgivningen i den pågældende jurisdiktion, herunder særligt i USA, Canada, Japan, Australien eller Sydafrika.

Denne tilbudsannonce udgør ikke et tilbud om at købe eller en opfordring til at sælge aktier i Berlin IV A/S. Købstilbuddet fremsættes udelukkende på baggrund af Tilbudsdokumentet, som er udarbejdet og offentliggjort af Immeo Dansk Holding ApS, et indirekte datterselskab af Foncière des Régions SA, og som indeholder de fuldstændige vilkår og betingelser for Købstilbuddet. Aktionærer i Berlin IV A/S tilrådes at læse Tilbudsdokumentet, som indeholder væsentlige oplysninger vedrørende Købstilbuddet.

København, 17. november 2015

Tilbudsannonce – betinget frivilligt købstilbud til aktionærerne i Berlin IV A/S

Immeo Dansk Holding ApS, CVR-nr. 30535723 ("Tilbudsgiver"), et indirekte datterselskab af Foncière des Régions SA ("Foncière des Régions"), har i dag offentliggjort et tilbudsdokument ("Tilbudsdokumentet") med vilkårene og betingelserne for Tilbudsgivers betingede frivillige købstilbud ("Købstilbuddet") til aktionærerne i Berlin IV A/S, CVR-nr. 29149860 ("Berlin IV").

Foncière des Régions ejer dags dato, via Tilbudsgiver og datterselskabet Acopio GmbH, aktier i Selskabet svarende til 5,18 % af aktiekapitalen og 25,27 % af stemmerettighederne i Berlin IV.

Tilbudsgiver har desuden som led i Købstilbuddet indgået aftaler med aktionærerne IEI Portefølje A/S, SK Berlin Invest ApS, Astheo Holding ApS, Stannow Invest ApS og Erik Stannow, hvorefter aktionærerne har afgivet bindende forhåndstilsagn om at sælge deres aktier i Selskabet i Købstilbuddet. Disse aktionærer ejer samlet ca. 39,69 % af aktiekapitalen og 42,56 % af stemmerettighederne i Berlin IV.

Den tilbudte pris i Købstilbuddet er et kontant vederlag på DKK 4,99 per aktie i Berlin IV (både A-aktier og B-aktier). Tilbudsprisen svarer til en præmie på 43 % i forhold til lukkekursen for B-aktierne på NASDAQ OMX Copenhagen A/S den 7. oktober 2015, hvor Berlin IV offentliggjorde en selskabsmeddelelse vedrørende en uopfordret tilkendegivelse af interesse i en erhvervelse af Berlin IV, justeret for ordinært udbytte for regnskabsåret 2014/2015.

Købstilbuddet er gyldigt fra dags dato og udløber den 15. december 2015 kl. 15:00 (dansk tid), med mindre Tilbudsperioden forlænges.

Aktionærer, der ønsker at acceptere Købstilbuddet, skal anvende acceptblanketten, der er vedhæftet Tilbudsdokumentet. Aktionærernes accept af Købstilbuddet skal være modtaget af Carnegie gennem den enkelte Aktionærs eget kontoførende institut inden udløbet af Tilbudsperioden den 15. december 2015 kl. 15:00 (dansk tid).

Øvrige vilkår og betingelser for Købstilbuddet fremgår af Tilbudsdokumentet.

Tilbudsdokumentet med tilhørende acceptblanket kan med visse begrænsninger (herunder udelukkelsen af visse jurisdiktioner) hentes på www.carnegie.dk samt på Berlin IV's hjemmeside.

Med samme begrænsninger kan tilbudsdokumentet med tilhørende acceptblanket ligeledes rekvireres ved henvendelse til Carnegie Investment Bank, Filial af Carnegie Investment Bank AB (publ), Sverige, Overgaden neden Vandet 9B, 1414 København K, Danmark, Tel: +45 32 88 03 47, E-mail: Berlin4@Carnegie.dk

Tilbudsdokumentet med tilhørende acceptblanket er også offentliggjort via NASDAQ OMX Copenhagen A/S.

Bilag 2

Accept af salg af Aktier i Berlin IV A/S

(Indleveres til Aktionærens eget kontoførende institut til godkendelse og behandling)

Acceptblanketten skal afgives gennem Aktionærens eget kontoførende institut og skal være Carnegie Investment Bank i hænde senest den 15. december 2015, kl. 15.00 eller, såfremt Tilbudsperioden forlænges, på et sådant senere tidspunkt, som er angivet i meddelelsen om forlængelse af Tilbudsperioden.

Undertegnede bekræfter hermed, at de solgte aktier er frie og ubehæftede i enhver henseende.

På de vilkår, der er anført i Købstilbuddet fremsat af Immeo Dansk Holding ApS den 17. november 2015, accepterer jeg/vi herved Købstilbuddet om betaling af DKK 4,99 kontant pr. aktie a nominelt DKK 1,00 (A-aktier og B-aktier) i Berlin IV A/S og afgiver ordre om salg af følgende aktier a nominelt DKK 1,00 i Berlin IV A/S, ISIN kode DK0060085694 (B-aktier)/ISIN kode DK0060091585 (A-aktier):

Antal A-aktier i Berlin IV A/S
Antal B-aktier i Berlin IV A/S

Jeg/vi giver tilladelse til gennemførelse af salget ved overførsel af Berlin IV A/S aktier fra min/vores depotkonto i:

Kontoførende institut:	VP-konto (A-aktier):
	VP-konto (B-aktier):

Provenuet fra de solgte Berlin IV A/S aktier skal overføres til:

Bank:	Reg. nr./kontonr.
-------	-------------------

Oplysninger om sælgende aktionær og underskrift:

Navn:	
Adresse:	
Postnr. og by:	CVR-nr. / CPR-nr.:
Telefon:	Dato og underskrift:

Undertegnede kontoførende institut accepterer at overføre ovennævnte Berlin IV A/S aktier til Carnegie Investment Bank, såfremt Immeo Dansk Holding ApS efter eget rimelige skøn beslutter, at denne acceptblanket er i overensstemmelse med Købstilbuddet dateret 17. november 2015, om erhvervelse af aktier i Berlin IV A/S:

CVR-nr.:	CD-identifikation:	
Navn:	Telefon:	E-mail adresse:
Stempel og underskrift:		

Oplysninger til det kontoførende institut:

Ved påtegning på denne acceptblanket skal Aktionærens kontoførende institut senest den 15. december 2015, inden kl. 15.00 (eller, i tilfælde af en forlængelse af Tilbudsperioden, på et sådant senere tidspunkt, som er angivet i meddelelsen om forlængelse af Tilbudsperioden) have afgivet accept af Købstilbuddet til Carnegie Investment Bank.

Carnegie Investment Bank
Settlement
Overgaden neden Vandet 9B
DK-1414 Copenhagen K
Danmark
Attn.: Henriette Hyldstrup Olsen, telefon: +45 32 88 04 37 eller Annette Hansen, telefon: +45 32 88 02 82
E-mail: afvikling_berlin4@carnegie.dk
CD-identifikation: 08269