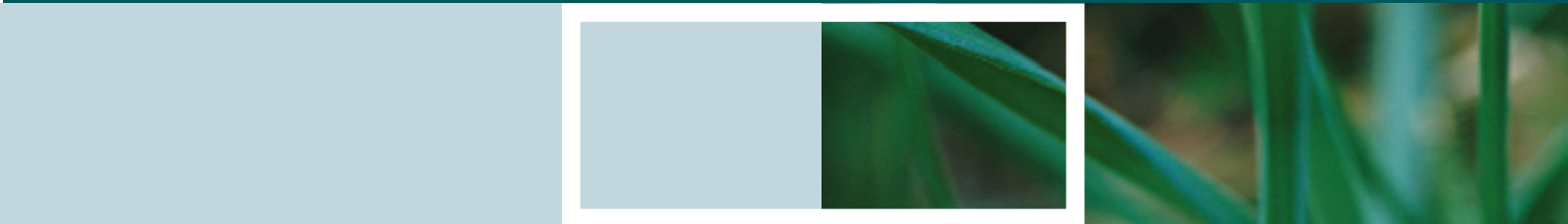




Halvårsrapport 2007





Indhold

Hoved- og nøgletal.....	4
Beretning for 1. halvår 2007.....	5
Forventninger til 2007.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	11
Halvårsregnskab (1. januar – 30. juni 2007).....	12

Hoved- og nøgletal

DKK MIO.	KONCERNEN			
	2007 30. jun.	2006 30. jun.	2006	2005
Resultatopgørelse				
Lejeindtægter	48,8	35,4	72,5	58,8
Værdiregulering af ejendomme	0,0	33,2	69,3	95,5
Driftsresultat	36,0	56,9	124,5	134,9
Resultat af finansielle poster	(22,5)	(8,2)	(17,4)	(19,2)
Periodens resultat	13,5	39,4	103,1	88,2
Balance				
Investeringsejendomme	1.340,4	930,2	1.351,3	890,1
Investorerne formue	495,3	434,5	497,8	396,4
Foreningskapital	306,5	306,5	306,5	306,5
Balancesum	1.395,5	987,5	1.392,2	912,3
Koncernrelaterede nøgletal				
Afkastningsgrad*	1,9%	8,0%	7,4%	9,7%
Administrationsomkostninger i procent*	3,9%	3,2%	3,3%	3,3%
Foreningskapitalens forrentning*	8,8%	25,7%	33,6%	28,8%
Afkast i procent*	10,4%	27,8%	29,8%	27,8%
Investeringsafkast*	6,3%	13,5%	11,1%	17,2%
Fondsbørsrelaterede nøgletal				
Børskurs	158,0	127,0	150,0	129,0
Indre værdi	161,6	141,7	162,4	129,3
Udbytte	-	-	9,25%	5,5%
Resultat i DKK pr. foreningsbevis á DKK 100	4,4	12,9	33,6	28,8
Gennemsnitlig antal foreningsbeviser (1.000 stk.)	3065,0	3065,0	3065,0	3065,0

*) Nøgletallene er omregnet til helårsbasis, hvor dette er nødvendig af hensyn til sammenligneligheden.

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2005"

Afkastningsgrad	$(\text{Årets resultat} \times 100) / (\text{Aktiver i alt, ultimo})$
Administrationsomkostninger i procent	$(\text{Administrationsomkostninger} \times 100) / (\text{Gennemsnitlig investor formue})$
Foreningskapitalens forrentning	$(\text{Årets resultat} \times 100) / (\text{Gennemsnitlig foreningskapital})$
Indre værdi	$(\text{Investorerne formue}) / (\text{Antal foreningsbeviser, ultimo})$
Afkast i procent	$((\text{Indre værdi ultimo året} + \text{geninvesteret udlodning}) / (\text{Indre værdi primo året}) - 1) \times 100$
Investeringsafkast	$(\text{Driftresultat} \times 100) / (\text{Gennemsnitlig værdi af investeringsejendomme})$

BERETNING

Udviklingen i 1. halvår 2007

Foreningen **ei invest european retail** har i 1. halvår af 2007 opnået et tilfredsstillende driftsresultat på DKK 36,0 mio.

På en ekstraordinær generalforsamling d. 18. juni 2007 blev det vedtaget at ændre Foreningen **ei invest nordisk retails** navn til Foreningen **ei invest european retail**. Det geografisk fokus for Foreningen **ei invest european retail** udvides som følge heraf fra Danmark, Sverige og Finland til at dække hele Europa.

Koncernens lejeindtægter i 1. halvår 2007 udgør DKK 48,8 mio. og bruttoresultatet før værdiregulering af ejendomsporteføljen andrager DKK 45,1 mio.

Resultatet for 1. halvår 2007 svarer til forventningerne med en forrentning af foreningskapitalen på 8,8 %, hvilket bestyrelsen anser for tilfredsstillende.

Det lavere resultat for 1. halvår af 2007 sammenlignet med 1. halvår 2006 skyldes primært, at der ikke er foretaget værdireguleringer på ejendomme i 2007. Resultatet afspejles i foreningskapitalens forrentning samt investeringsafkastet. Nøgletal er omregnet til helårsbasis af hensyn til sammenligneligheden.

Bestyrelsen har taget en konservativ betragtning på værdiansættelsen af ejendomsporteføljen. Der er fortsat stor aktivitet på det nordiske ejendomsinvesteringsmarked - specielt fra kapitalfonde og lign. Denne aktivitet understøtter **ei invest european retails** forventninger til, at ejen-

domsporteføljens værdi vil udvikle sig positivt.

Det finansielle marked gennemgår p.t. en ustabil periode. Med udgangspunkt i en vurdering af ejendomsporteføljen samt en konservativ betragtning af ejendomsmarkedet og det finansielle marked, har bestyrelsen besluttet at bibeholde ejendomsporteføljens samlede værdi som værende uændret pr. 30. juni 2007.

Lejeindtægterne for 1. halvår er steget fra DKK 35,4 mio. i 2006 til DKK 48,8 mio. i 2007. Dette skyldes primært lejeindtægter fra butikscentret Gallerierne i Hillerød, der blev erhvervet 20. december 2006, samt diverse reguleringer af lejekontrakter i den resterende ejendomsportefølse.

Af de samlede lejeindtægter i 1. halvår 2007 på DKK 48,8 mio. genereredes ca. 26 % i Danmark, ca. 39 % i Finland og ca. 35 % i Sverige.

Foreningskapitalen pr. 30. juni 2007 er på DKK 306,5 mio., da der ikke er foretaget emissioner.

Investorerne formue er steget med 14,0 % de sidste 12 måneder. Hertil kommer en udbytteudbetaling på 9,25 %.

EJENDOMSINVESTERINGER

Bestyrelsen har i løbet af første halvår set på en række yderligere potentielle investeringsmuligheder, men har fundet, at disse ikke har levet op til **ei invest european retails** kvalitets- og afkastkrav.

Foreningen **ei invest european retail** har på en ekstraordinær generalforsamling d. 18. juni 2007 vedtaget en vedtægtsændring, som medfører, at **ei invest european retails** strategiske fokus udvides



fra tidligere at have omfattet Danmark, Sverige og Finland til nu at dække hele Europa. Bestyrelsen vil fremadrettet fokusere på hele det europæiske marked for investeringsejendomme. Det større geografiske fokus vil ikke påvirke bestyrelsens kvalitets- og afkastkrav for kommende investeringer.

Ejendomsporteføljen Finland

Foreningen **ei invest european retail** har investeret i 4 finske investeringsejendomme. Ejendommene ligger i de finske byer Turku, Tampere, Salo og Hyvinkää. Alle finske ejendomme lever op til de budgetterede forventninger for 2007.

ei invest european retail sætter fokus på en dialog med lejerne og det kan konstateres, at Koncernens finske lejere udtrykker tilfredshed med lejemålene og de tilhørende ejendomme.

Sverige

ei invest european retail har investeret i 5 svenske investeringsejendomme. De svenske ejendomme ligger i byerne Skellefteå, Sundsvall, Sandviken, Mora og Uppsala.

Samtlige investeringer lever op til de budgetterede forventninger for 2007. Der arbejdes aktivt med at belyse udviklingspotentialet for shoppingcentrene.

Den totale tomgang på 0,30 % for hele ejendomsporteføljen henføres udelukkende til de svenske shoppingcentre.

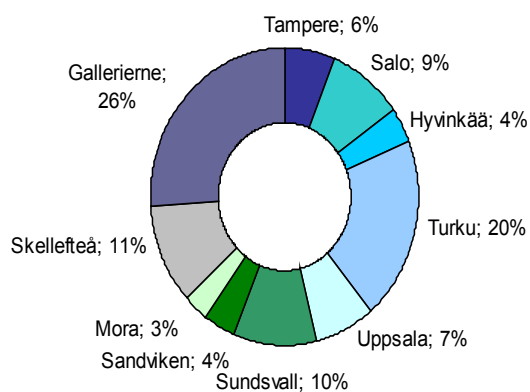
Danmark

Foreningen **ei invest european retail** har i december 2006 overtaget butikscetret Gallerierne, Hillerød.

Overtagelsen af Gallerierne blev udskudt som følge af forsinkelser fra entreprenørens side, hvilket har vanskeliggjort indkøringsfasen. Der er derfor nu fokus på drift af shoppingcenteret samt en markedspositionering heraf. Aktiviteter til understøttelse af dette er iværksat og flere er under planlægning, hvilket vil medføre forøgede omkostninger til indkøring af shoppingcenteret.



Lejeindtægter fordelt på ejendomme



MARKEDET FOR RETAILEJENDOMME

Som forventet i Årsrapporten 2006 har **ei invest european retail** kunnet konstatere, at den generelle udvikling for de nordiske ejendomsmarkeder i 2006 med øgede konkurrence samt flere investorer, er fortsat i første halvår af 2007 på trods af et stigende renteniveau.

ei invest european retail har ændret sit strategiske fokus til hele Europa for at have et større geografisk område at søge egnede investeringsejendomme i. Bestyrelsen må konstatere, at ejendomspriserne i Europa er stagnerende eller stigende. Bestyrelsen forventer, at der i andet halvår af 2007 vil være en fortsat stor interesse for ejendomsinvesteringer i Europa, men ikke et større udbud.

Det anses for at være af yderste vigtighed, at fastholde investeringsstrategien og afvente de rette investeringsmuligheder – selvom det forventes at blive et år med fortsat øget konkurrence.

RESULTATOPGØRELSEN

Foreningen ei invest european retail

Foreningen ei invest *european retails* resultat andrager DKK 9,4 mio. før værdireguleringer for første halvår i 2007, hvilket primært kan henføres til renteindtægter i forbindelse med egenfinansieringen af indkøbte ejendomme.

Koncernen

Koncernens lejeindtægter i første halvår udgør DKK 48,8 mio., hvilket er DKK 13,3 mio. højere end i 2006. Den væsentligste årsag til de højere lejeindtægter er overtagelsen af butikscentret Gallerierne i Hillerød ultimo 2006. Gallerierne bidrager i 1. halvår med ca. 26 % af Koncernens samlede lejeindtægter.

ei invest *european retail* har fastholdt et højt udlejningsniveau. Pr. 30. juni 2007 er der konstateret tomgang svarende til 0,30 % af de samlede årlige lejeindtægter, hvilket bestyrelsen finder tilfredsstillende.

Koncernens bruttoresultat udgjorde i første halvår 2007 DKK 45,1 mio., svarende til et primært driftsresultat på DKK 36,0 mio. efter valutakursregulering. Periodens resultat for koncernen udgjorde herefter DKK 13,5 mio. ligeledes efter reguleringer.

Værdiregulering af investerings-ejendomme

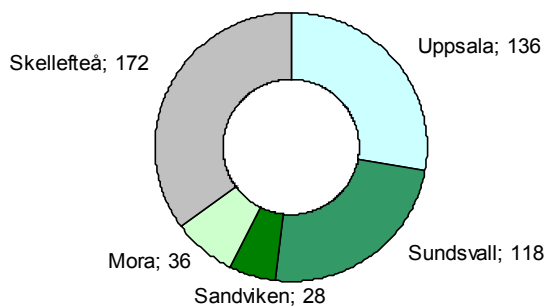
Der er for Foreningen ei invest *european retail* udarbejdet uvildige vurderinger af ejendomsporteføljen. De understøtter bestyrelsens beslutning om at fastholde værdien af ejendomsporteføljen som værende uændret pr. 30. juni 2007. Porteføljen af de 10 ejendomme har en samlet

værdi på DKK 1.340,4 mio.

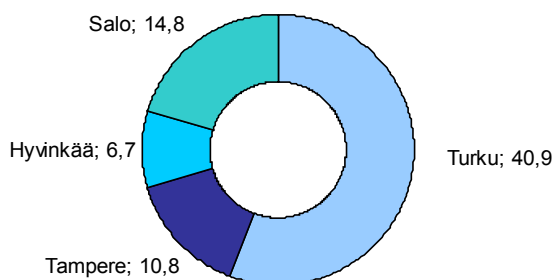
Ejendomsporteføljen i ei invest *european retail* er ifølge ejendomsvurderinger pr. 30. juni 2007 for henholdsvis Sverige DKK 394,1 mio. (SEK 490,0 mio.), Finland DKK 545,3 mio. (EUR 73,2 mio.) og Danmark DKK 401,0 mio.

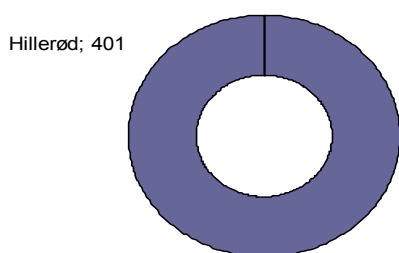
Det er bestyrelsens opfattelse, at ejendomsporteføljen er optaget efter et konservativt skøn baseret på nuværende prisniveau for disse typer af investeringsejendomme

Ejendomsværdi Sverige SEK mio.



Ejendomsværdi Finland EUR mio.



Ejendomsværdi Danmark DKK mio.**Valutakursregulering**

Koncernens aktiver og passiver er i størst mulig grad optaget i samme valuta for at mindske valutakursrisikoen. Som følge af svækkelsen af den svenske krone i forhold til den danske krone i perioden 1. januar til 30. juni 2007 har Koncernen et valutakursresultat på DKK -3,7 mio. Valutakurstabet relaterer sig til den del af ejendommenes købesum, som ikke er finansieret ved optagelse af lån (foreningskapital andel).

BALANCEN**Foreningen ei invest european retail**

Investorenes formue i Foreningen ei invest european retail udgør pr. 30. juni 2007 DKK 495,3 mio.

BEGIVENHEDER 1. HALVÅR 2007

31. januar	Udsendelse af Finanskalender 2007
30. marts	<p>Udsendelse af Årsrapport 2006.</p> <p>Foreningen ei invest european retail har opnået et tilfredsstillende resultat med et årsresultat på DKK 103,1 millioner og et udbytte på 9,25 %.</p>
25. april	<p>Afholdelse af ordinær generalforsamling.</p> <p>Henrik Busch blev enstemmigt indvalgt i bestyrelsen i stedet for Mogens Velling Pedersen. Den øvrige bestyrelse blev enstemmigt genvalgt. Foreningens nuværende revisor, Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab blev enstemmigt genvalgt.</p>
31. maj	<p>Udsendelse af kvartalsmeddelelse for 1. kvartal.</p> <p>Resultatet for 1. kvartal understøtter Foreningen ei invest european retail's forventninger til 2007</p>
18. juni	<p>Afholdelse af ekstraordinær generalforsamling.</p> <p>Vedtægtsændringer vedrørende navneskiftet til ei invest european retail blev enstemmigt vedtaget.</p>



Koncernen

Datterselskabernes aktiver og passiver er i størst muligt omfang optaget i samme valuta for at minimere valutakursrisikoen.

Værdien af investeringsejendommene udgør ultimo juni DKK 1.340,4 mio., svarende til en fald på 0,8 % sammenlignet med 31. december 2006. Faldet skyldes en svækkelse af den svenske krone i perioden fra 1. januar - 30. juni 2007.

Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Der er efter halvårsregnskabsperiodens udløb ikke sket væsentlige forhold frem til offentliggørelsen af denne halvårsrapport, som i væsentlig grad påvirker resultat eller balance.

Forventninger til 2007

Foreningen ei invest european retail forventer på baggrund af den nuværende ejendomsportefølje:

- Et resultat før skat for 2007 i størrelsesordenen DKK 20 - 25 mio. før eventuelle værdireguleringer, køb og/salg af ejendomme – svar-

ende til forrentning af foreningskapitalen på 7 - 8 %.

- En udbytteprocent for 2007 på minimum 5 % (svarende til DKK 5 pr. foreningsbevis á DKK 100 nominelt).
- At udbygge ejendomsporteføljen yderligere via investeringer i attraktive europæiske ejendomme. Emissioner vil evt. blive foretaget i takt hermed.

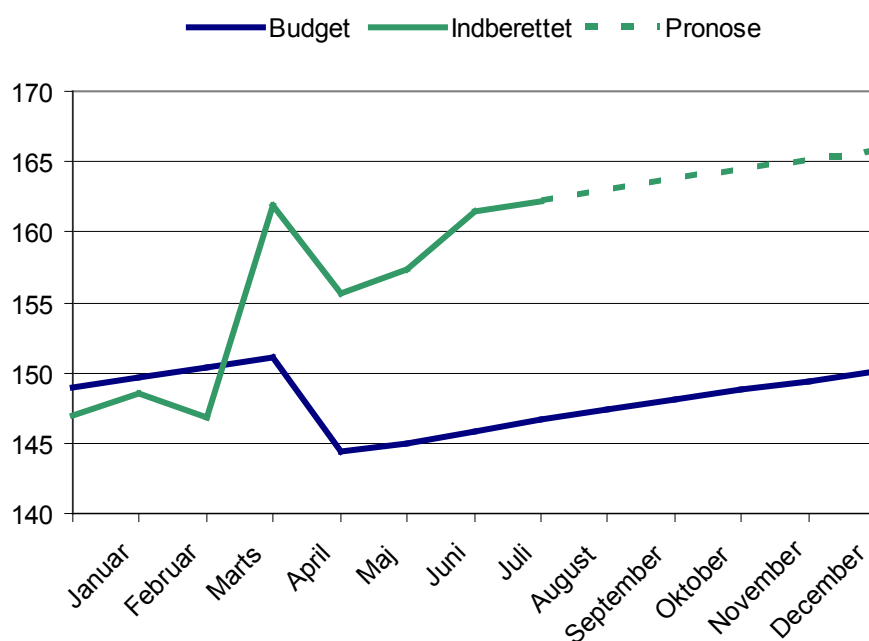
Indre værdi

Foreningen ei invest european retails indre værdi beregnes månedligt og offentliggøres senest 8 børsdage efter månedens udgang.

Opgørelsen af indre værdi tager højde for ændringer i værdien af Foreningen ei invest european retails aktiver og passiver opgjort til dagsværdi samt resultatet af den løbende drift.

Der er i budgettet for 2007 ikke taget hensyn til værdiregulering af ejendomme.

Stigning i indre værdi fra februar til marts skyldes ejendomsvurderinger pr. 31. december 2006 som blev offentliggjort i marts 2007.



Stigningen fra maj til juni skyldes positiv regulering af markedsværdien på rentesikring pr. 30. juni 2007. Faldet i indre værdi fra marts til april skyldes udbetaling af udbytte.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Halvårsrapporten for Foreningen *ei invest european retail* er ikke revideret, men aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standard (IFRS), som er godkendt i EU, samt de yderligere krav Københavns Fondsbørs stiller til regnskabsaflæggelsen for børsnoterede virksomheder. Herudover vises relevante nøgletal efter Københavns Fondsbørs regelsæt for investeringsforeninger. Halvårsrapporten

præsenteres i danske kroner (DKK).

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til det seneste aflagte koncernregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2006 og forventes ikke ændret i indeværende regnskabsår.

Bestyrelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at halvårsregnskabet giver et retvisende billede af Foreningen *ei invest european retail*'s aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 30. juni 2007 samt af resultatet af koncernen aktiviteter og pengestrømme i perioden 1. januar – 30. juni 2007.

Resultatopgørelse

1. januar - 30. juni

DKK 1.000	FORENINGEN		KONCERNEN	
	2007	2006	2007	2006
Lejeindtægter	0	0	48.783	35.446
Ejendomsomkostninger	0	0	(3.679)	(5.407)
Bruttoresultat før værdireguleringer	0	0	45.104	30.039
Regulering til dagsværdi, netto	0	0	0	33.235
Bruttoresultat	0	0	45.104	63.274
Administrationsomkostninger	(1.255)	(1.046)	(9.109)	(6.422)
Driftsresultat	(1.255)	(1.046)	35.995	56.852
Finansielle indtægter	12.709	11.428	262	2.000
Finansielle omkostninger	(2.057)	(229)	(22.729)	(10.172)
Resultat før skat	9.397	10.153	13.528	48.680
Skat af periodens resultat	0	0	(5)	(9.271)
Periodens resultat	9.397	10.153	13.523	39.409

Balance

Aktiver pr. 30. juni

DKK 1.000	FORENINGEN		KONCERNEN	
	2007	2006	2007	2006
Langfristede aktiver				
Materielle aktiver				
Investeringsejendomme	0	0	1.340.355	930.195
Ejendomme under opførelse	0	0	0	17.639
Materielle aktiver i alt	0	0	1.340.355	947.834
Andre langfristede aktiver				
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	500	500	0	0
Koncerninterne pante- og gældsbreve	270.000	270.000	0	0
Udskudt skatteaktiv	0	0	3.213	0
Andre langfristede aktiver i alt	270.500	270.500	3.213	0
Langfristede aktiver i alt	270.500	270.500	1.343.568	947.834
Kortfristede aktiver				
Tilgodehavende leje	0	0	1.354	1.135
Koncernmellemværender	58.104	41.350	0	0
Tilgodehavende skat	0	0	0	0
Andre tilgodehavender	44	64	33.500	12.321
Periodeafgrænsningsposter	0	125	7.452	5.554
Likvide beholdninger	0	1.871	9.647	20.689
Kortfristede aktiver i alt	58.148	43.410	51.953	39.699
Aktiver i alt	328.648	313.910	1.395.521	987.533

Balance

Passiver pr. 30. juni

DKK 1.000	FORENINGEN		KONCERNEN	
	2007	2006	2007	2006
Investorerne formue				
Foreningskapital	306.501	306.501	306.501	306.501
Reserve for rentesikring	0	0	21.546	8.681
Reserve for opskrivning til dagsværdi	0	0	131.624	101.365
Reserve for valutakursomregning	0	0	(822)	81
Overført overskud	5.096	5.940	36.429	17.828
Investorerne formue i alt	311.597	312.441	495.278	434.456
Langfristede forpligtelser				
Udskudt skat	0	0	38.691	44.424
Kreditinstitutter	0	0	818.302	491.178
Langfristede forpligtelser i alt	0	0	856.993	535.602
Kortfristede forpligtelser				
Leverandører af varer og tjenesteydelser	821	1.469	21.255	6.062
Træk på kreditfaciliteter	9.435	0	0	0
Skyldig skat	0	0	0	46
Koncernmellemværender	0	0	0	0
Anden gæld	6.795	0	11.226	3.409
Periodeafgrænsningsposter	0	0	10.769	7.958
Kortfristede forpligtelser i alt	17.051	1.469	43.250	17.475
Passiver i alt	328.648	313.910	1.395.521	987.533

Opgørelse af investorernes formue

DKK 1.000		KONCERNEN						
1. januar - 30. juni	Kapital	Reserve for val- utakurs- omreg- ning	Reserve for rente- sikring	Reserve for nettoop- skrivning	Foreslået udbytte	Overført overskud	I alt	
Saldo 1. januar 2007	306.501	602	7.795	131.624	28.351	22.906	497.779	
Sikring af renterisiko ved renteswaps			17.902				17.902	
Skatteeffekt af sikring			(4.151)				(4.151)	
Valutakursregulering		(1.424)					(1.424)	
Udbetaling af udbytte					(28.351)		(28.351)	
Periodens resultat						13.523	13.523	
Saldo 30. juni 2007	306.501	(822)	21.546	131.624	0	36.429	495.278	

DKK 1.000		KONCERNEN						
1. januar - 30. juni	Kapital	Reserve for val- utakurs- omreg- ning	Reserve for rente- sikring	Reserve for net- toop- skrivning	Foreslået udbytte	Overført overskud	I alt	
Saldo 1. januar 2006	306.501	(322)	(6.404)	77.401	16.858	2.383	396.417	
Sikring af renterisiko ved renteswaps			20.951				20.951	
Skatteeffekt af sikring			(5.866)				(5.866)	
Valutakursregulering		403					403	
Udbetaling af udbytte					(16.858)		(16.858)	
Periodens resultat				23.964		15.445	39.409	
Saldo 30. juni 2006	306.501	81	8.681	101.365	0	17.828	434.456	

Opgørelse af investorernes formue

DKK 1.000		FORENINGEN		
1. januar - 30. juni	Kapital	Foreslået udbytte	Overført overskud	I alt
Saldo 1. januar 2007	306.501	28.351	(4.301)	330.551
Udbetaling af udbytte		(28.351)		(28.351)
Periodens resultat			9.397	9.397
Saldo 30. juni 2007	306.501	0	5.096	311.597

DKK 1.000		FORENINGEN		
1. januar - 30. juni	Kapital	Foreslået udbytte	Overført overskud	I alt
Saldo 1. januar 2006	306.501	16.858	(4.213)	319.146
Udbetaling af udbytte		(16.858)		(16.858)
Periodens resultat			10.153	10.153
Saldo 30. juni 2006	306.501	0	5.940	312.441

Pengestrømsopgørelse

1. januar - 30. juni

DKK 1.000	FORENINGEN		KONCERNEN	
	2007	2006	2007	2006
Pengestrømme fra driftsaktivitet				
Indbetalt fra lejere	0	0	48.672	34.609
Udbetalt til leverandører med videre	4.213	(2.269)	(5.626)	(17.189)
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	4.213	(2.269)	43.046	17.420
Renteindbetalinger med videre	12.709	11.428	89	241
Renteudbetalinger med videre	(2.057)	(229)	(20.272)	(10.172)
Pengestrømme fra ordinær drift før skat	17.865	8.930	22.863	7.489
Betalt selskabsskat	0	0	(5)	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	14.865	8.930	22.858	7.489
Pengestrømme fra investeringsaktivitet				
Betalinger for køb af materielle aktiver (netto)	0	0	0	(21.588)
Koncernmellemværender	2.071	(1.890)	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	2.071	(1.890)	0	(21.588)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet				
Optagelse af gæld med lang løbetid	0	0	(6.475)	30.879
Betalt udbytte	(28.351)	(16.858)	(28.351)	(16.858)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(28.351)	(16.858)	(34.826)	14.021
Netto ændring i likviditet	(11.415)	(9.818)	(11.968)	(78)
Likvide beholdninger ved periodens begyndelse	1.981	11.689	21.615	20.767
Likvide beholdninger ved periodens udgang	(9.434)	1.871	9.647	20.689

