

PROSPEKT af 4. juni 2007

PROSPEKT
FOR
GRIFFIN IV BERLIN A/S

UDBUD AF NOMINIET DKK 270.000.000
B-AKTIER

INDLEDNING

Dette prospekt er udarbejdet af Griffin IV Berlin A/S ("Udsteder") i forbindelse med Udsteders udbud af 270.000.000 styk nye B-aktier a DKK 1, svarende til i alt nominelt DKK 270.000.000 B-aktier. B-aktierne udbydes til en tegningskurs på DKK 2 pr. aktie a DKK 1 og afregnes franko kurtag. Bruttoprovenuet fra Udbuddet forventes at udgøre DKK 540.000.000. Udbuddet sker uden fortegningsret for Udsteders eksisterende aktionær, Griffin Bonds A/S. Der gælder et krav om tegning af minimum 5.000 styk B-aktier pr. investor, svarende til et minimumstegningsbeløb på DKK 10.000 pr. investor.

Udsteders aktiekapital opdeles i A- og B-aktier i forbindelse med gennemførelsen af Udbuddet. Dette betyder, at Udsteders eksisterende aktier bliver A-aktier, og de nye aktier, der udstedes i forbindelse med gennemførelsen af udbuddet, bliver B-aktier.

B-aktierne har én stemme pr. B-aktie a DKK 1. A-aktierne har 10 stemmer pr. A-aktie a DKK 1. A- og B-aktierne har samme økonomiske rettigheder i Udsteder, idet både A- og B-aktierne for regnskabsåret 2007/2008 og fremefter har ret til et fast årligt (akkumuleret) udbytte på 10% af aktiernes nominelle værdi i det omfang, udbytte kan udbetales i overensstemmelse med aktieselskabslovens regler. Udsteder vil således ikke udbetale udbytte, hvis udbyttet ikke kan dækkes af Udsteders frie reserver eller overstiger, hvad der er forsvarligt under hensyntagen til Udsteders og Koncernens økonomiske stilling. Eventuelt udbytte udover 10% af aktiernes nominelle værdi kan besluttes af generalforsamlingen efter indstilling fra bestyrelsen og fordeles mellem alle aktionærer i forhold til deres respektive andel af Udsteders samlede aktiekapital. I tilfælde af likvidation af Udsteder fordeles et eventuelt likvidationsprovenu mellem alle aktionærer i forhold til deres respektive andel af Udsteders samlede aktiekapital.

Under forudsætning af at der sker tegning af DKK 270.000.000 styk nye B-aktier, og at Københavns Fondsbørs A/S godkender spredningen af B-aktierne, forventes B-aktierne optaget til notering på Københavns Fondsbørs A/S 6. juli 2007. B-aktierne udbydes i perioden fra 14. juni til 28. juni 2007, kl. 16.00, begge dage inklusive. Udbuddet af B-aktierne kan ved fuldtegning blive lukket før udløbet af tegningsperioden, dog tidligst 20. juni 2007. En eventuel lukning af Udbuddet før 28. juni 2007, kl. 16.00, vil blive offentliggjort via Københavns Fondsbørs A/S.

Afgivelse af tegningsordre er bindende. Alle investorer vil som udgangspunkt modtage fuld tildeling af B-aktier i overensstemmelse med afgivne ordrer. I tilfælde af overtegning forbeholder Bestyrelsen sig ret til at foretage individuel tildeling af B-aktier. Der er ikke fastsat tildelingskriterier i tilfælde af overtegning, men Bestyrelsen har et ønske om at opnå en vis spredning af B-aktierne.

Såfremt der ikke tegnes nominelt DKK 270.000.000 nye B-aktier i perioden frem til 28. juni 2007, har Udsteder ret til at aflyse udstedelsen af B-aktierne, og Udsteder vil i så fald tilbagekalde sin anmodning om optagelse af B-aktierne til notering på Københavns Fondsbørs A/S. Tilbagekaldelse af Udbuddet vil blive offentliggjort via Københavns Fondsbørs A/S.

B-aktierne forventes registreret på aktionærernes respektive konti i Værdipapircentralen senest 3. juli 2007, men vil i tilfælde af førtidig lukning af tegningsperioden ske på den tredje børsdag efter aktionærernes modtagelse af meddelelse om Udbuddets forløb. Første noteringsdag forventes at være 6. juli 2007.

Udbuddet gennemføres i overensstemmelse med dansk ret. Prospektet er udarbejdet med henblik på at opfylde de standarder og betingelser, der gælder i henhold til dansk ret og Københavns Fondsbørs' regler.

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

Udlevering af Prospektet og udbud og salg af B-aktierne kan være begrænset ved lov i visse lande. Alle, der kommer i besiddelse af Prospektet, opfordres til selv at undersøge relevante juridiske og skattemæssige forhold samt til at handle i overensstemmelse med relevant lovgivning i forbindelse med køb eller tegning af B-aktierne.

Udsteder har ikke bemyndiget nogen personer til at afgive oplysninger, bortset fra de oplysninger, der er indeholdt i Prospektet. Udsteder er ikke ansvarlig for oplysninger, som er afgivet af andre end Udsteder.

Såfremt der måtte indtræde væsentlige nye omstændigheder, materielle fejl eller ukorrektheder i forhold til oplysningerne i Prospektet, der kan påvirke vurderingen af B-aktierne, og sådanne forhold indtræder eller konstateres mellem tidspunktet for godkendelsen af Prospektet og den endelige afslutning af Udbuddet til offentligheden eller påbegyndelsen af handlen på Københavns Fondsbørs, vil sådanne forhold blive beskrevet i et tillæg til Prospektet, som vil blive offentliggjort via Københavns Fondsbørs i overensstemmelse med § 25 i Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 306 af 28. april 2005.

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

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

Forventet tidsplan for Udbuddet

Offentliggørelse af Prospekt	6. juni 2007
Tegningsperiodens begyndelse	14. juni 2007
Afslutning af tegningsperiode (kl. 16.00)	28. juni 2007
Meddelelse om Udbuddets forløb	29. juni 2007
Betaling og registrering	03. juli 2007
Første noteringsdag	6. juli 2007

Forventet offentliggørelse af finansiel og anden information

Offentliggørelse af finanskalender	6. juli 2007
Årsregnskabsmeddelelse 2006/2007	28. september 2007
Årsrapport 2006/2007	16. oktober 2007
Ordinær generalforsamling	25. oktober 2007
Periodemeddelelse (1. juli-30. september 2007)	15. november 2007
Halvårsrapport (1. juli-31. december 2007)	29. februar 2008
Periodemeddelelse (1. januar-31. marts 2008)	15. maj 2008

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	Ansvar og erklæringer.....	6
2.	Resumé.....	10
3.	Risikofaktorer.....	17
4.	Oplysninger om Udbuddet.....	24
5.	Oplysninger om Udsteder.....	32
6.	Markedet og Ejendomsporteføljen.....	51
7.	Historiske regnskabsoplysninger for Udsteder.....	68
8.	Prognose.....	69
9.	Skattemæssige forhold.....	85
10.	Dokumentationsmateriale og oversigt over krydshenvisning.....	88
11.	Rådgivere og samarbejdspartnere.....	89
12.	Definitioner.....	90
13.	Bilag 1: Vedtægter.....	96
14.	Bilag 2: Administrationsaftale.....	102
15.	Bilag 3: Oversigt over forventet Ejendomsportefølje.....	106
16.	Bilag 4: Oversigt over hovedselskaberne i Griffin Gruppen.....	111
17.	Bilag 5: Tegningsblanket.....	112

I. ANSVAR OG ERKLÆRINGER

I.1 Ledelsens erklæring

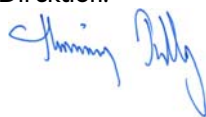
Prospektet er udarbejdet af Ledelsen i Udsteder med henblik på at give alle væsentlige oplysninger om Udsteder og B-aktierne i forbindelse med udstedelsen af B-aktierne.

Vi erklærer herved, at vi har gjort vores bedste for at sikre, at oplysningerne i Prospektet efter vores bedste vidende er i overensstemmelse med fakta, og at der ikke er udeladt oplysninger, som kan påvirke dets indhold, herunder at alle relevante oplysninger i aftaler, due diligence-rapporter, bestyrelsesprotokoller, revisionsprotokoller og andre interne dokumenter er medtaget i Prospektet.

København, 4. juni 2007

Griffin IV Berlin A/S

Direktion:



Flemming Pelby
Direktør

Bestyrelse:



Erik Stannow
formand
Senior Director Product
Marketing EMEA,
Apple Inc.



Finn Christensen
Nordic Marketing Manager,
Business Innovations, IBM
Corporate



Carsten Pedersen Rise
Administrerende direktør i
Griffin Holding A/S

I.2 Prospekterklæring afgivet af uafhængig revisor

Til aktietegnere i Griffin IV Berlin A/S

Prospektet

Vi har gennemgået oplysninger af regnskabsmæssig karakter indeholdt i Prospektet for Griffin IV Berlin A/S dateret 4. juni 2007, der er udarbejdet af Ledelsen. De regnskabsmæssige oplysninger gengives fra årsrapporten for Selskabet for regnskabsåret 1. juli 2005 - 30. juni

2006, det ureviderede perioderegnskab for 1. juli 2006 - 31. december 2006 og fra Prognosen for årene 2006/2007 - 2020/2021 indeholdt i Prospektets afsnit 8.

Ledelsen har ansvaret for Prospektet, herunder for indholdet og præsentationen af oplysningerne heri. Vores ansvar er på grundlag af vores arbejde at udtrykke en konklusion om, hvorvidt oplysningerne af regnskabsmæssig karakter i Prospektet er korrekt gengivet fra årsrapporten for Selskabet for 2005/2006, det ureviderede perioderegnskab for 1. juli 2006 - 31. december 2006 og fra Prognosen for årene 2006/2007 - 2020/2021.

Det udførte arbejde

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

Som led i vores arbejde har vi læst Prospektet og kontrolleret Prospektets oplysninger af regnskabsmæssig karakter, herunder opstilling af hoved- og nøgletal, og har påset, at disse er korrekt gengivet fra årsrapporten for Selskabet for 2005/2006, det ureviderede perioderegnskab for 1. juli 2006 - 31. december 2006 eller fra Prognosen for årene 2006/2007 - 2020/2021, som udarbejdet af Ledelsen.

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

Konklusion

I henhold til Københavns Fondsbørs A/S' regler skal vi hermed bekræfte, at alle væsentlige forhold vedrørende Griffin IV Berlin A/S, som er os bekendt, og som efter vores opfattelse kan påvirke vurderingen af Griffin IV Berlin A/S' aktiver, passiver og finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter, som angivet i årsrapporten for Selskabet for 2005/2006, det ureviderede perioderegnskab for 1. juli 2006 - 31. december 2006 og Prognosen for årene 2006/2007 - 2020/2021, er indeholdt i Prospektet.

København, 4. juni 2007

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor

Jens Otto Damgaard
statsautoriseret revisor

(Medlem af FSR)

(Medlem af FSR)

Reference til øvrige erklæringer

Revisionsfirmaet Tom Sønderup Statsautoriseret Revisor har afgivet revisionspåtegning på den af Ledelsen aflagte årsrapport pr. 30. juni 2006 for Griffin IV Berlin A/S. Påtegningen, som fremgår af afsnit 1.3 i Prospektet, beskriver Revisionsfirmaet Tom Sønderup Statsautoriseret Revisors ansvar, det udførte arbejde og den sikkerhed, der knytter sig til Revisionsfirmaet Tom Sønderup Statsautoriseret Revisors konklusion. Revisionsfirmaet Tom Sønderup Statsautoriseret Revisors påtegning er uden forbehold eller supplerende oplysninger.

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionsaktieselskab har afgivet erklæring om gennemgang af fremskrivningen (Prognosen) for årene 2006/2007-2020/2021 for Griffin IV Berlin A/S. Erklæringen, som fremgår af afsnit 8.1.2 i Prospektet, beskriver revisors ansvar, det udførte arbejde og den sikkerhed, der knytter sig til revisors konklusion. Revisors erklæring er uden forbehold eller supplerende oplysninger.

I.3 Erklæring om årsrapporten pr. 30. juni 2006 afgivet af Udsteders revisor

Til aktietegnere i Griffin IV Berlin A/S

Vi har revideret årsrapporten pr. 30. juni 2006 for Griffin IV Berlin A/S, der aflægges efter årsregnskabsloven.

Selskabets Ledelse har ansvaret for årsrapporten. Vores ansvar er på grundlag af vores revision at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

Den udførte revision

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsrapporten anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af Ledelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som Ledelsen har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er vores opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2006 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2005-30. juni 2006 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Glostrup, den 1. november 2006

Revisionsfirmaet Tom Sønderup

Statsautoriseret Revisor



Tom Sønderup

statsautoriseret revisor

(Medlem af FSR)

2. RESUMÉ

Resuméet bør læses som en indledning til Prospektet.

Enhver beslutning om investering i B-aktierne bør træffes på baggrund af Prospektet som helhed.

Hvis en sag vedrørende oplysningerne i Prospektet indbringes for en domstol, kan den sagsøgende investor være forpligtet til at betale omkostningerne ved oversættelse af Prospektet, inden sagen indledes.

De fysiske og juridiske personer, som har udfærdiget Prospektet og eventuelle oversættelser heraf og anmodet om godkendelse heraf, kan ifalde et civilretligt erstatningsansvar, men kun såfremt Prospektet i sin helhed er misvisende, ukorrekt eller uoverensstemmende, når det læses sammen med de andre dele af Prospektet.

I Prospektets afsnit 12 findes en liste over definitioner anvendt i Prospektet. Definerede ord er i Prospektet angivet med stort begyndelsesbogstav.

2.1 Risikofaktorer (se afsnit 3)

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

Risikofaktorerne vedrører blandt andet forhold vedrørende driften af Ejendomsporteføljen og eventuelle fejl og mangler ved Ejendommene. Herudover relaterer risikofaktorerne sig blandt andet til mulighederne for at refinansiere I. Prioritets-Finansieringen, når denne skal tilbagebetales og til udviklingen i værdien af Ejendomsporteføljen.

Skulle nogle af de i afsnit 3 beskrevne risikofaktorer blive en realitet, vil det kunne få væsentlig negativ indflydelse på Udsteders økonomiske stilling og resultat samt på B-aktiernes værdi og Udsteders mulighed for at udbetale udbytte.

2.2 Oplysninger om Udbuddet (se afsnit 4)

Prospektet omhandler Griffin IV Berlin A/S' udstedelse af nominelt DKK 270.000.000 nye B-aktier. Der udstedes 270.000.000 nye B-aktier i en stykstørrelse på nominelt DKK 1. Enhver fysisk eller juridisk person, der tegner B-aktier, skal minimum tegne 5.000 styk B-aktier, sva-

rende til et minimumtegningsbeløb på DKK 10.000. B-aktierne udbydes ikke til særlige kategorier af investorer. B-aktierne udbydes til en tegningskurs på DKK 2 pr. B-aktie a DKK 1 og afregnes franko kurtage. Bruttoprovenuet fra Udbuddet forventes at udgøre DKK 540.000.000.

Udbuddet har til formål at finansiere Griffin Flats IV GmbH's betaling af den del af købesummen for Ejendomsporteføljen, der ikke er finansieret ved 1. Prioritets-Finansieringen, herunder ved refinansiering af Bridge Finansieringen fra de Bridgefinansierende banker. Herudover anvendes provenuet fra Udbuddet til at finansiere omkostninger forbundet med købet af Ejendomsporteføljen og til etablering af nødvendigt likviditetsberedskab.

Udsteders aktiekapital vil i forbindelse med gennemførelsen af udbuddet blive opdelt i to aktieklasser, idet Udsteders eksisterende aktiekapital på nominelt DKK 25.000.000 skal være A-aktier og de nye aktier, der udstedes ved gennemførelsen af Udbuddet, skal være B-aktier.

A-aktierne giver ret til 10 stemmer pr. A-aktie a DKK 1, hvorimod B-aktierne giver ret til 1 stemme pr. B-aktie a DKK 1.

Bortset fra den forskellige stemmewægt på Udsteders generalforsamling, er der ikke knyttet forskellige rettigheder til Udsteders A- og B-aktier. A- og B-aktierne har således samme økonomiske rettigheder i Udsteder. Aktierne har for regnskabsåret 2007/2008 og fremefter i henhold til Vedtægterne (Bilag 1) ret til et fast, årligt udbytte på 10% af Aktiernes pålydende værdi i det omfang, udbyttet kan udbetales i overensstemmelse med aktieselskabslovens regler. Udsteder vil ikke udbetale udbytte vedrørende regnskabsåret 2006/2007. Udsteder vil heller ikke for regnskabsåret 2007/2008 og fremefter udbetale udbytte, såfremt dette vil være i strid med aktieselskabsloven, herunder eksempelvis hvis udbyttet ikke kan dækkes af Udsteders frie reserver eller overstiger, hvad der er forsvarligt under hensyntagen til Udsteders og Koncernens økonomiske stilling. I det omfang det faste, årlige udbytte ikke kan udloddes som følge af aktieselskabslovens regler, akkumuleres det ikke udbetalte udbytte og udbetales i efterfølgende regnskabsår, såfremt det manglende udbytte med tillæg af det faste, årlige udbytte for det pågældende regnskabsår kan udbetales i overensstemmelse med aktieselskabslovens regler. B-aktiernes ret til udbytte og andre rettigheder indtræder på tidspunktet for registreringen i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

B-aktierne vil ved fuldtegning udgøre 91,525% af Udsteders samlede aktiekapital og have 51,923% af stemmerne på Udsteders generalforsamling.

Griffin Bonds A/S, der er nærtstående til Udsteder, modtager i forbindelse med gennemførelsen af Udbuddet et honorar på 5% af anskaffelsesprisen for Ejendomsporteføljen, svaren-

de til tDKK 74.976, for Griffin Bonds A/S' arbejde med strukturering af købet og finansieringen af Ejendomsporteføljen og gennemførelsen heraf.

2.3 Oplysninger om Udsteder (se afsnit 5)

Udsteder er et dansk aktieselskab stiftet 1. juli 2005 og registreret hos Erhvervs- & Selskabsstyrelsen under CVR nr. 29 14 98 60. Udsteder er stiftet af ASX 4050 ApS og solgt til Griffin Bonds A/S som hvilende selskab 27. oktober 2005 for tDKK 506. ASX 4050 ApS er ikke nærtstående til hverken Udsteder eller Griffin Gruppen.

Udsteders aktiekapital blev 15. december 2006 forhøjet med nominelt tDKK 24.500 mod kontant indbetaling af tDKK 49.500. Samtlige nye aktier blev tegnet af Griffin Bonds A/S.

Griffin Bonds A/S er 100% ejet af Griffin Holding A/S, som er det øverste moderselskab i Griffin Gruppen, der sælger ejendomme til investorer bosiddende i Danmark. Griffin Holding A/S er ejet 50,1% af Investeringselskabet af 18. februar 2004 ApS, der er ejet og kontrolleret af Carsten Pedersen Rise, og 49,9% af CPR Gruppen ApS, der er ejet og kontrolleret af Unni Rise. Carsten Pedersen Rise og Unni Rise er ægtefæller og således nærtstående.

Udsteders vedtægtsmæssige formål er at investere direkte eller indirekte i ejendomme, herunder ved at eje aktier og/eller anpartar i andre selskaber eller på anden vis, jf. punkt 3.1 i Vedtægterne (Bilag 1).

Udsteder har købt og på tidspunktet for offentliggørelsen af Prospektet delvist fået overdraget en større ejendomsportefølje i Berlin (se afsnit 5.6.3). Ejendomsporteføljen ejes enten af Udsteders 100 % ejede datterselskab Griffin Flats IV GmbH eller gennem sidstnævntes datterselskaber. Driften af Ejendomsporteføljen forestås af den tyske ejendomsadministrator/forvalter Ernst G. Hachmann GmbH (se afsnit 5.6.4).

Udsteder har ikke og har ikke haft andre aktiviteter eller foretaget andre investeringer end erhvervelsen af Ejendomsporteføljen via Griffin Flats IV GmbH og udstedelsen af B-aktierne. Herudover er der ikke væsentlige ændringer i Udsteders finansielle eller handelsmæssige stilling siden udgangen af den seneste regnskabsperiode, for hvilken der er offentliggjort reviderede regnskabsoplysninger. Der henvises til afsnit 7 vedrørende historiske regnskabsoplysninger.

På tidspunktet for offentliggørelsen af Prospektet ejer Griffin Bonds A/S samtlige nominelt tDKK 25.000 aktier i Udsteder.

Det forventes, at et eller flere medlemmer af Ledelsen vil tegne B-aktier i forbindelse med Udbuddet. Såfremt dette sker, vil de respektive medlemmer af Ledelsen oplyse herom i overensstemmelse med gældende regler. Udsteder er ikke bekendt med, at andre selskaber i Koncernen planlægger at tegne aktier i Udsteder i forbindelse med Udbuddet.

2.4 Transaktionen

Ejendomsporteføljen er erhvervet direkte eller indirekte af det 100% ejede datterselskab til Udsteder, Griffin Flats IV GmbH. Griffin Flats IV GmbH har eller vil erhverve 17% af Ejendomsporteføljen direkte (beregnet efter anskaffelsessum eksklusive omkostninger). Den resterende del af Ejendommene har eller vil Griffin Flats IV GmbH erhverve ved at købe aktier og kommanditanparter i selskaber, som ejede Ejendommene ved Griffin Flats IV GmbH's erhvervelse af aktierne/kommanditanparterne. I Bilag 3 er der en oversigt over hvilke af Ejendommene, der ejes eller som forventes vil blive erhvervet direkte af Griffin Flats IV GmbH og hvilke af Ejendommene, der ejes eller vil blive ejet af datterselskaber til Griffin Flats IV GmbH.

Ved at erhverve Ejendommene via køb af aktier og kommanditanparter i selskaber, som ejer Ejendommene, undgår Griffin Flats IV GmbH at betale tysk grunderhvervelsesskat (Grunderwerbsteuer). Grunderhvervelsesskatten er en afgift på 3,5% i 2006 og 4,5% i 2007 af anskaffelsesprisen, der skal betales til den tyske stat ved erhvervelse af fast ejendom i Tyskland. For at undgå grunderhvervelsesskatten er det dog nødvendigt, at sælgerne af aktierne og kommanditanparterne forbliver ejere af 6% af aktierne og kommanditanparterne i de selskaber, der er erhvervet af Griffin Flats IV GmbH. De økonomiske rettigheder, der er knyttet til de af sælgerne ejede andele af de overtagne selskaber, er begrænset således, at eventuel gevinst eller tab er maksimeret til sammenlagt DKK 90.294 pr. år til samtlige ejere af 6% andelene. Der er ikke knyttet forvaltningsmæssige rettigheder til sælgerens andele i Griffin Flats IV GmbH's datterselskaber, og Griffin Flats IV GmbH har en købsoption til de af sælgerne ejede andele af de overtagne selskaber. Der henvises til afsnit 5.4 for en nærmere beskrivelse af Udsteders koncernstruktur.

Ejendommene er købt i mindre porteføljer af en række forskellige sælgere. For en nærmere beskrivelse af aftalerne om købet af Ejendomsporteføljen og sælgerne henvises til afsnit 5.6.3. Det er Udsteders opfattelse, at det er attraktivt at erhverve Ejendommene i mindre porteføljer, da dette forventes at give en merværdi ved et efterfølgende salg af Ejendommene som en større samlet portefølje. Dette underbygges af DTZ Rapporten.

DTZ er en førende tysk ejendomsmæglerkæde, der har foretaget en gennemgang og uvildig vurdering af Ejendomsporteføljen. DTZ Rapporten kan besigtiges ved henvendelse på Udsteders kontor. DTZ er ikke nærtstående til Udsteder.

Af de af Prognosen omfattede Ejendomme er ca. 71% (målt på anskaffelsessum eksklusive omkostninger) overtaget på tidspunktet for gennemførelsen af Udbuddet. Af de resterende ca. 29% af Ejendommene, forventes ca. 21% overtaget 29. juni 2007 mod betaling af købesummen og registrering af det købende selskab som ejer af Ejendommene i tingbogen. Overtagelsen af de resterende ca. 8% af Ejendommene forventes at ske i perioden frem til 31. januar 2008, idet overtagelsen af denne del af Ejendommene er betinget af en række forhold, herunder myndighedsgodkendelser, finansiering, renovering og nyopførelse af de relevante Ejendomme mv. Der henvises til afsnit 6.3.1 for en beskrivelse heraf.

Den samlede Ejendomsportefølje forventes at bestå af 138 ejendomme med i alt 2.641 boligheder og 280 erhvervslejemål. I alt udgør udlejningsarealet 220.455 kvm. Af de 138 ejendomme er 137 beliggende i Berlin, mens 1 ejendom ligger i Hohen Neuendorf, som er en forstad til Berlin.

Til forvaltning af alle Ejendommene er valgt det anerkendte berlinske ejendomsadministrationselskab Ernst G. Hachmann GmbH, der i forvejen er ejendomsadministrator for andre af Griffin Gruppens ejendomsporteføljer i Berlin.

Den overordnede strategi med Ejendomsporteføljen er at investere i og optimere Ejendommene, som efter en kortere eller længerevarende periode sælges, såfremt der kan realiseres en fornuftig værdistigning.

Bestyrelsen lægger op til en langsigtet investeringshorisont. Det er muligt, at investeringen allerede tidligt i forløbet realiseres, f.eks. hvis priserne på boligejendomme i Tyskland stiger. Der er ikke i Prognosen indarbejdet nogen form for økonomiske konsekvenser ved en eventuel realisering af Ejendomsporteføljen. Såfremt Ejendomsporteføljen afhændes, beslutter Bestyrelsen inden for rammerne af aktieselskabsloven og Udsteders vedtægtsmæssige formål, hvorledes der skal disponeres over proventet. Udsteders generalforsamling kan til enhver tid, i overensstemmelse med reglerne i aktieselskabsloven, beslutte at ændre det vedtægtsmæssige formål eller beslutte, at Udsteder skal likvideres.

Koncernen har mulighed for at investere i yderligere ejendomme, men det er ikke på nuværende tidspunkt hensigten, at der skal foretages yderligere investeringer i ejendomme udover, hvad der følger af Prognosen.

Finansieringen til køb af de Ejendommene, der er overtaget på tidspunktet for gennemførelsen af Udbuddet, er opnået ved optagelse af I. Prioritets-Finansieringen og Bridgefinansieringen. Som I. Prioritets-Finansiering til de ca. 71% af Ejendommene, der er erhvervet, er

der optaget lån hos Berlin Hannoversche Hypothekenbank AG på tDKK 259.260 og på tDKK 579.655 hos Eurohypo Aktiengesellschaft. Som I. Prioritets-Finansiering til de ca. 21% af Ejendommene, der forventes erhvervet 29. juni 2007, forventes det at optage lån på tDKK 258.247 hos Eurohypo Aktiengesellschaft, og som I. Prioritets-Finansiering af de Ejendomme, der forventes overtaget i perioden frem til 31. januar 2008, forventes det at optage I. Prioritets-Finansiering på yderligere tDKK 78.113 hos Eurohypo Aktiengesellschaft. I alt giver dette en samlet I. Prioritets-Finansiering på tDKK 1.175.275 Låntagerne på lånene omfattet af I. Prioritets-Finansieringen er de selskaber i Koncernen, der er direkte ejere af Ejendommene, hvilket vil sige Griffin Flats IV GmbH og dette selskabs datterselskaber.

Bridgefinansieringen som pr. udstedelsesdagen forventes at udgøre tDKK 299.927 er optaget af Udsteder hos de Bridgefinansierende Banker og videreudlånt til Datterselskaberne til brug for finansiering af den del af købesummen for Ejendommene, som ikke er finansieret af I. Prioritets-Finansieringen. Udsteder har således på tidspunktet for udstedelsen af B-aktierne et tilgodehavende hos hvert af Datterselskaberne.

Når provenuet fra Udbuddet er modtaget af Udsteder, vil Udsteder anvende en del af provenuet til en kapitaludvidelse i Griffin Flats IV GmbH, som vil anvende en del af likviditeten fra denne kapitaludvidelse som kapitalindskud i sine datterselskaber. Disse kapitaludvidelser bibringer hvert af Datterselskaberne midler, som gør dem i stand til at tilbagebetale deres lån til Udsteder. Når Udsteder modtager tilbagebetalingen af sit tilgodehavende på Datterselskaberne, vil dette beløb blive anvendt til indfrielse af Bridgefinansieringen, som dermed vil blive bragt til ophør. Den del af provenuet, der ikke anvendes til indfrielse af Bridgefinansieringen via kapitaludvidelser i Datterselskaberne og indfrielse af gæld til Udsteder, anvendes til finansiering af omkostninger forbundet med købet af Ejendomsporteføljen og etablering af likviditetsberedskab for Udsteder. For en nærmere beskrivelse af anvendelsen af provenuet fra Udbuddet henvises til afsnit 4.2.

2.5 Markedet (se afsnit 6)

Det tyske ejendomsmarked for boligejendomme er det største i Europa. Der findes ca. 40 mio. boliger, og af disse er ca. 2,5 mio. offentligt ejede. Ca. 43% af boligerne i Tyskland er ejet af beboerne. I Berlin er kun ca. 13% af boligerne ejet af beboerne, dvs. at 87% af Berlins samlede antal boliger er lejeboliger, hvilket er det højeste niveau i hele Tyskland (Kilde: Deutsche Bank Research 2006. IBB Wohnungsmarkt bericht 2006).

Kvadratmeterpriserne i Berlin er væsentligt forskellige fra andre hovedstæder i Europa. I Ejendomsporteføljen er der en gennemsnitlig kvadratmeterpris på DKK 6.802 eksklusive

omkostninger. Det er Ledelsens opfattelse, at den betalte kvadratmeterpris giver basis for en fornuftig værdistigning i de kommende år.

3. RISIKOFAKTORER

3.1 Generelt

Dette afsnit beskriver risiciene forbundet med investering i B-aktierne.

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

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

Skulle nogle af de beskrevne risikofaktorer blive en realitet, vil det kunne få væsentlig negativ indflydelse på Udsteders virksomhed, økonomiske stilling og resultat samt værdien af Udsteders aktier, herunder B-aktierne.

Der henvises generelt til prognoseforudsætninger og følsomhedsberegningerne, som fremgår af afsnit 8.

3.2 Ejendommenes driftsresultat

Driften af de enkelte Ejendomme kan blive påvirket af blandt andet ændringer i realiserede lejeindtægter samt omkostninger ved drift, vedligeholdelse og udbedring af eventuelle fejl og mangler.

3.2.1 Lejeindtægter

Udviklingen i de samlede lejeindtægter afhænger primært af

- a) mulighederne for at gennemføre ændringer i lejeindtægtsniveauet for boliglejemål, som er underlagt omfattende lov- og prisregulering,
- b) den generelle og specifikke efterspørgsels- og udbudsudvikling på de lokale markeder, hvor Ejendomsporteføljen er lokaliseret, herunder udvikling i lejeledigheden,
- c) lejernes betalingsevne, og
- d) administrators evne til at administrere Ejendomsporteføljen effektivt.

For så vidt angår de Ejendomme, der skal istandsættes eller opføres inden overtagelsen, er der risiko for, at tomgangen i en periode efter udløbet af leje Garantien på 12 måneder, vil være højere end forudsat i Prognosen.

Visse af Ejendommene er beliggende i saneringsområder, hvilket betyder, at saneringsmyndighederne i Berlin skal give tilladelse til overdragelsen af disse Ejendomme. En enkelt ejendom er erhvervet som en bygning på lejet grund, hvor der er krav om, at ejeren af grunden skal godkende overdragelsen af bygningen.

En eventuel forsinket eller manglende overtagelse af Ejendomme, som er medtaget i Prognosen pr. en bestemt dato, vil medføre, at den økonomiske nettovirkning af denne forsinkelse vil påvirke Prognosen i negativ retning.

Via købet af selskaberne Greta 46 GmbH og Greta 48 GmbH er der erhvervet et antal ejerlejligheder, som er en del af større ejerforeninger. Da visse beslutninger vedrørende Ejendommene kræver ejerforeningens tilslutning, kan det medføre risiko for, at planlagte vedligeholdelsesarbejder samt andre ønskede beslutninger ikke kan vedtages. Dette kan have en negativ effekt på muligheden for at justere lejen og dermed påvirke lejeindtægten negativt.

3.2.2 Vedligeholdelses- og forbedringsudgifter

I Prognosen er forudsat, at der anvendes DKK 52 pr. kvm. til vedligeholdelse i 2006/2007 og 2007/2008, DKK 45 pr. kvm. til vedligeholdelse i 2008/2009 og 2009/2010 og DKK 30 pr. kvm. til vedligeholdelse i 2010/2011 og efterfølgende år. Herudover er det forudsat i Prognosen, at der vil blive anvendt tDKK 11.175 pr. år i 2007/2008 og 2008/2009 og derefter tDKK 14.900 pr. år til forbedring af Ejendommene.

Såfremt de i Prognosen forudsatte beløb ikke er tilstrækkelige til at opnå de forudsatte lejeindtægter, vil der være risiko for en lavere driftsindtjening end forudsat i Prognosen.

3.2.3 Risiko for fejl og mangler ved Ejendommene

I forbindelse med erhvervelsen af Ejendommene er der risiko for, at de har fejl og mangler, eller at andre forhold kræver afholdelse af større udgifter til udbedringer. Udsteder og Udsteders juridiske og tekniske rådgivere har foretaget sædvanlige undersøgelser af juridiske og tekniske forhold vedrørende Ejendommene i forbindelse med købet af Ejendomsportefølsen. Undersøgelserne har ikke givet anledning til væsentlige bemærkninger, som ikke er afspejlet i Prognosen.

Nogle af Ejendommene overtages først af det købende Datterselskab, når sælgeren af den pågældende Ejendom har gennemført nærmere aftalte renoveringsarbejder. Herudover er der to Ejendomme, som skal nyopføres, inden de overdrages. Såfremt det efter overtagelsen af disse Ejendomme måtte vise sig, at de er behæftet med fejl eller mangler, vil det kunne påføre Datterselskaberne omkostninger til udbedring heraf, som ikke er medtaget i Prognosen.

sen. Herudover kan arbejdet med at udbedre eventuelle fejl og mangler forsinke eller vanskeliggøre udlejningen af den pågældende Ejendom i forhold til det i Prognosen forudsatte. Mulighederne for at kræve erstatning fra sælgeren af den pågældende Ejendom eller entreprenøren afhænger af den enkelte kontrakt samt af sælgerens henholdsvis entreprenørens betalingsevne.

Såfremt der måtte være oprindelige eller efterfølgende fejl eller mangler, som ikke er dækket af Koncernens forsikringer eller garantier fra sælgerne af Ejendommene, kan det påvirke Ejendommenes drift og værdi negativt.

3.3 Udlodning af fast, årligt udbytte

Ifølge Prognosen vil der hos Udsteder akkumuleres tilstrækkelig likviditet til, at Udsteder for regnskabsåret 2007/2008 og fremefter kan udlodde et fast, årligt udbytte på 10% af Udsteders nominelle aktiekapital. Første udlodning er således forudsat at ville ske i forbindelse med Udsteders ordinære generalforsamling i 2008. Udsteders evne til at akkumulere tilstrækkelig likviditet afhænger af Datterselskabernes driftsresultat som beskrevet i afsnit 3.2.

Herudover er Udsteders mulighed for at udlodde udbytte begrænset i henhold til aktieselskabslovens regler, idet Udsteder kun lovligt kan udlodde det faste, årlige udbytte, såfremt Udsteder har tilstrækkelige frie reserver i henhold til Udsteders årsrapport, og Udsteder i øvrigt efter Bestyrelsens skøn har et forsvarligt kapitalberedskab i forhold til Udsteders og Datterselskabernes drift og forpligtelser efter udlodningen.

Det kan ikke garanteres, at Udsteders drift vil generere tilstrækkelig likviditet og indtjening til, at det faste, årlige udbytte vil kunne udloddes for regnskabsåret 2007/2008 og fremefter. Herudover kan værdien af Ejendomsporteføljen udvikle sig negativt, hvilket vil påvirke Udsteders egenkapital og dermed Udsteders evne til at udbetale udbytte til aktionærerne.

3.4 Prisudvikling på markedet for investeringsejendomme

Grundet den typisk lange investeringshorisont ved investering i ejendomme, er der stor usikkerhed og dermed stor risiko forbundet med, hvilken pris, der kan opnås ved en eventuel efterfølgende afhændelse af de pågældende Ejendomme.

En negativ prisudvikling i markedet for investeringsejendomme i Tyskland kan påvirke værdien af Udsteders aktier i væsentlig negativ retning, idet Udsteders egenkapital for en stor dels vedkommende udgøres af værdien af Ejendomsporteføljen.

Markedsværdien af Ejendomsporteføljen er særlig følsom over for forventningen til det fremtidige driftsoverskud knyttet til Ejendomsporteføljen, som er afhængigt af lejeindtægter,

vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, samt forventningerne til renteniveau, den generelle økonomiske udvikling og fremtidige ejendomsinvestorerers krav til nettoforrentning for tilsvarende porteføljer.

Såfremt værdien af Ejendomsporteføljen falder, vil det således ligeledes kunne medføre et fald i værdien af Udsteders aktier samt risiko for, at Udsteder ikke vil kunne udbetale det faste, årlige udbytte, som nærmere beskrevet i afsnit 3.3. Herudover kan det blive nødvendigt for Udsteder at få tilført yderligere kapital til brug for indfrielse af Koncernens gæld.

3.5 Finansieringsrisici

3.5.1 Refinansieringsrisiko

I. Prioritets-Finansieringen forfalder til indfrielse i perioden 2016-2017. En del af I. Prioritets-Finansieringen skal således refinansieres i løbet af de næste 9-10 år.

I. Prioritets-Finansieringen er optaget på sædvanlige vilkår for denne type lån og kan således opsiges til indfrielse, hvis de aftalte vilkår ikke opfyldes, herunder hvis forholdet mellem de samlede driftsindtægter på de belånte Ejendomme og de samlede udgifter til servicering af I. Prioritets-Finansieringen - den såkaldte "Debt Service Cover Ratio" – ikke opfyldes.

De væsentligste risici i forhold til refinansieringen af I. Prioritets-Finansieringen er, at Ejendomsporteføljens markedsværdi på refinansieringstidspunktet er faldet i forhold til Ejendomsporteføljens anskaffelsestotal. Der vil kun blive afdraget på I. Prioritets-Finansieringen i begrænset omfang i lånenes løbetid.

Såfremt I. Prioritets-Finansieringen ikke kan refinansieres som forudsat i Prognosen, vil det kunne have væsentlig negativ indvirkning på Udsteders virksomhed, økonomiske stilling og likviditet, samt værdien af Udsteders aktier, herunder B-aktierne.

3.5.2 Likviditetsrisiko

Det er forudsat i Prognosen, at der optages et tillægslån i 2011/2012 på tDKK 74.500 og i 2014/2015 et yderligere lån på tDKK 67.050 til styrkelse af likviditeten. Disse lån er i Prognosen indregnet med en rente på 5,40% p.a. Behovet for styrkelsen af likviditeten er afhængig af, at Bestyrelsen finder det økonomisk optimalt at foretage de i Prognosen forudsatte forbedringer af Ejendommene. Såfremt disse forbedringer kun foretages i mindre omfang end forudsat, mindskes behovet for yderligere låneoptagelse tilsvarende.

3.5.3 Renterisiko

I. Prioritets-Finansieringen er variabelt forrentet. Der er indgået renteswaps, hvorved renten er låst fast. Renteswapsene er indgået med samme løbetid som de lån, de relaterer sig

til. Det forventes, at refinansieringen af I. Prioritets-Finansieringen vil ske med et fastforrentet lån, eller at renten på de nye lån også vil blive fastlåst med renteswaps.

Såfremt lånene til refinansiering af I. Prioritets-Finansieringen optages som variabelt forrentede lån, uden at der samtidig indgås renteswaps, vil der opstå en direkte renterisiko herved.

Såfremt rentesatsen på tidspunktet for refinansieringen er højere end de nuværende rentesatser beskrevet i afsnit 5.6.1, eller såfremt refinansieringen sker til variabel rente, og denne variable rente efterfølgende stiger, vil det kunne have væsentlig negativ indvirkning på Udsteders økonomiske situation og likviditet.

Der henvises til afsnit 8.5 i Prognosen for følsomhedsberegninger vedrørende renterisikoen.

3.5.4 Valutakursrisiko

Eftersom B-aktierne og A-aktierne er denomineret i DKK, har Koncernen en valutarisiko over for investeringerne i de tyske selskaber, da alt andet end netop B-aktierne og A-aktierne er denomineret i EUR.

Såfremt kursen på EUR falder i forhold til kursen på DKK, vil det kunne have væsentlig negativ indvirkning på Udsteders økonomiske stilling og resultat og dermed Udsteders evne til for regnskabsåret 2007/2008 og fremefter at udlodde et årligt udbytte på 10% af Udsteders nominelle aktiekapital.

Der henvises til afsnit 8.5 for følsomhedsberegninger vedrørende valutarisikoen.

3.5.5 Realisationsværdi ved misligholdelse

Såfremt Ejendomsporteføljen skal realiseres som følge af misligholdelse af I. Prioritets-Finansieringen, vil B-aktionærernes mulighed for at opnå dækning for deres indskud afhænge af Ejendomsporteføljens værdi i forhold til restgælden på I. Prioritets-Finansieringen samt krav fra Koncernens øvrige kreditorer. Der er risiko for, at værdien ved en tvangsrealisation vil være væsentligt lavere end ved frivilligt salg. Der er derfor usikkert, om aktionærerne vil få deres indskud tilbage, såfremt Ejendomsporteføljen sælges ved tvangsrealisation.

3.6 Likviditets- og prisfastsættelsesrisiko knyttet til handel med B-aktierne

Handel med B-aktierne afhænger af den aktuelle efterspørgsels- og udbudssituation. B-aktierne kan være vanskelige at købe eller sælge specielt ved generel markedsuro eller ved

offentliggørelse af eventuel negativ information om Udsteder. Der er således en likviditetsrisiko for B-aktionærerne forbundet med investering i B-aktierne.

Der er ikke sikkerhed for, at B-aktiernes prisfastsættelse på Københavns Fondsbørs A/S vil modsvare en teoretisk korrekt beregnet værdi, idet prisfastsættelsen vil være markedsbaseret.

Aktiemarkedet er volatilt, og aktiekursen på B-aktierne kan blive påvirket af faktorer, der ikke alene kan tilskrives Udsteders forhold. Aktiernes værdi kan blandt andet blive påvirket af ændringer i markedets værdiansættelse af ejendomsselskaber generelt.

Udsteder er, som alle andre børsnoterede selskaber, underlagt de generelle markedsbetingelser og bevægelser. Udviklingen i disse forhold er usikker.

3.7 Forhold vedrørende dansk og tysk skatte- og afgiftslovgivning

Aktionærernes afkast kan påvirkes af ændringer i såvel dansk som tysk skattelovgivning for selskaber og personer.

Der er i prognosen anvendt en tysk momsats på 19%. En del af momsen kan ikke fuldt ud refunderes i momsafregningerne. Hvis myndighederne anfægter de anvendte principper, kan dette medføre en ekstra momsudgift i perioden, ud over det som indgår i Prognosen. Det er ikke muligt at estimere, hvor stor en sådan udgift vil kunne blive.

Struktureringen af erhvervelsen af Ejendomsporteføljen sigter på at undgå betaling af grunderhvervesskat (på tysk "Grunderwerbsteuer") på 3,5% i 2006 og 4,5% i 2007 af værdien af Ejendomsporteføljen. Der er en risiko for, at de tyske skattemyndigheder vil hævde, at overdragelsen udløser grunderhvervesskat. De tyske myndigheder kan i en periode på op til syv år efter erhvervelsen genoptage ansættelsen. Udsteder har fået en udtalelse fra sin juridiske rådgiver i Tyskland, som vurderer, at risikoen for en anfægtelse af den ikke-betalte grunderhvervesskat er begrænset, og som følge heraf er der ikke i Udsteders balance eller Prognosen hensat til denne risiko. Den maksimale risiko beløber sig til ca. tDKK 52.000.

Efter Bestyrelsens opfattelse vil investeringen i Ejendomsporteføljen opfylde betingelserne for at undgå lokal tysk erhvervsskat (Gewerbesteuer). Der er iværksat tiltag til sikring heraf, ved at selskaberne ikke har andre aktiviteter end udlejning af fast ejendom. Da regelsættet vedrørende lokal tysk erhvervsskat er komplekst, kan det ikke garanteres, at betingelserne for at undgå betaling af lokal tysk erhvervsskat til enhver tid vil være opfyldt. Hvis betingelserne ikke er opfyldt, vil det medføre en betydelig skattebetaling til de tyske myndigheder,

blandt andet fordi fradragsretten for renter på langfristet gæld under de tyske regler om erhvervsskat er begrænset til 50%.

De estimerede købsomkostninger og rådgiveromkostninger på i alt tDKK 148.750 er delvist indregnet i den tyske sambeskattede indkomst for perioden 2006/2007 til 2020/2021 og delvist aktiveret på de købte Ejendomme. Omkostningerne vil blive allokert til de selskaber, som omkostningen vedrører, og henholdsvis udgiftsført eller afskrevet over en periode. Såfremt de tyske skattemyndigheder anfægter de foretagne fordelinger og fradrag, vil dette kunne medføre en forøgelse af den sambeskattede indkomst. Den maksimale risiko er skatteværdien af tDKK 148.750, svarende til tDKK 39.240 ved en skattesats på 26,375%.

Ifølge gældende tyske skatteregler er der krav om tilbageholdelse af tysk kuponskat på udbytter til det danske moderselskab. Dette vil i givet fald medføre en ekstra årlig skatteudgift fra ca. tDKK 5.000 til tDKK 10.000. Der er ikke budgetteret med denne ekstra skatteomkostning, da der gælder en undtagelse for selskaber, hvis hovedaktieklasse er børsnoteret. Der er efter Udsteders opfattelse gode argumenter for, at denne undtagelsesregel skal finde anvendelse i Griffin IV Berlin A/S' tilfælde, da stemmeretten tilknyttet de børsnoterede B-aktier udgør 51,923% af de samlede stemmerettigheder i Udsteder, og da B-aktierne udgør 91,525% af den samlede aktiekapital i Udsteder.

3.8 Ændringer i regnskabslovgivning

Koncernen aflægger regnskab efter IFRS (International Financial Reporting Standards). Prognosen er opstillet efter de nugældende regler for indregning og måling i henhold til IFRS.

Disse regler kan ændres i fremtiden og særligt ændring i reglerne om indregning og måling af investeringsejendomme, skat, låneomkostninger mv. vil kunne have effekt på den regnskabsmæssige behandling af disse regnskabsposter og den fremtidige regnskabsførte egenkapital.

3.9 Dagsværdiansættelse af Ejendomsporteføljen

I henhold til IFRS skal Ejendomsporteføljen i forbindelse med anskaffelsen indregnes i regnskaberne og måles til anskaffelsessum med tillæg af købsomkostninger.

For regnskabsåret 2006/2007 og fremover vil Ejendomsporteføljen blive målt til dagsværdi i overensstemmelse med IFRS. Dette kan medføre en anden værdi end den i Prognosen foresatte. Forskellen kan være positiv såvel som negativ.

4. OPLYSNINGER OM UDBUDET

4.1 Udbudsbetingelser

På den ekstraordinære generalforsamling 7. maj 2007 fik Bestyrelsen bemyndigelse til i perioden frem til 30. april 2012 at træffe beslutning om forhøjelse af Udsteders aktiekapital uden fortegningsret for Udsteders eksisterende aktionærer med DKK 299.500.000 nye aktier, som skal tilhøre en særskilt aktieklasse (B-aktier). De nye B-aktier skal være omsætningspapirer og lyde på navn. Bemyndigelsen til Bestyrelsen blev optaget i punkt 4.5 i Udsteders vedtægter af 7. maj 2007.

Ved bestyrelsesbeslutning af 23. maj 2007 besluttede Bestyrelsen i henhold til bemyndigelsen i Vedtægternes punkt 4.5 at forhøje Udsteders aktiekapital uden fortegningsret for Udsteders eksisterende aktionær ved udstedelse af 270.000.000 styk nye B-aktier a DKK 1, svarende til i alt nominelt DKK 270.000.000 nye B-aktier. Bestyrelsen er herefter i perioden frem til 30. april 2012 bemyndiget til at træffe beslutning om forhøjelse af Udsteders aktiekapital uden fortegningsret for Udsteders eksisterende aktionærer med op til nominelt DKK 29.500.000 nye B-aktier. Bestyrelsen er dog ikke forpligtet hertil på nogen måde. Der henvises til vedtægternes afsnit 4.5 for en beskrivelse af de rettigheder, der er knyttet til eventuelt nyudstedte aktier.

B-aktierne kan tegnes til en tegningskurs på DKK 2 pr. B-aktie a DKK 1 og afregnes franko kurtag. Tegningsbeløbet indbetales til Udsteder ved overførsel til Tegningskontoen senest 3. juli 2007 eller på den tredje børsdag efter aktionærens modtagelse af meddelelse om Udbuddets forløb i tilfælde af førtidig lukning af tegningsperioden. Tegningskursen er udtryk for Udsteders vurdering af markedskursen. Denne vurdering kom også til udtryk da Griffin Bonds A/S som eneste aktionær tegnede til kurs DKK 2 pr. aktie af nominelt DKK 1 ved kapitalforhøjelsen af 15. december 2006.

Vurderingen er baseret på den særlige karakter af Udsteders virksomhed. Udsteders virksomhed består efter Udbuddet udelukkende i, at forestå driften af Ejendomsporteføljen og løbende vurdere mulighederne for et salg af Ejendomsporteføljen. Derfor er tegningskursen udtryk for værdien af Udsteders aktiver og af det årlige udbytte, som Udsteder i henhold til vedtægtsbestemmelse herom skal betale aktionærene, med et tillæg for værdistigningen ved at havde opkøbt ejendommene enkeltvis og samlet dem i Ejendomsporteføljen og med et fradrag for de i afsnit 3 nævnte risici, tilbagediskonteret til tidspunktet for Udbuddet.

Der gælder et krav om tegning af minimum 5.000 styk B-aktier pr. investor, svarende til et minimumstegningsbeløb på DKK 10.000 pr. investor.

Under forudsætning af, at Københavns Fondsbørs A/S godkender spredningen af B-aktierne, forventes B-aktierne optaget til notering på Københavns Fondsbørs A/S. B-aktierne udbydes i perioden fra 14 juni til 28. juni 2007 kl. 16.00, begge dage inklusive. Udbuddet af B-aktierne kan ved fuldtegning blive lukket før udløbet af tegningsperioden, dog tidligst 20. juni 2007. En eventuel lukning af Udbuddet før 28. juni 2007, kl. 16.00 vil blive offentliggjort via Københavns Fondsbørs A/S.

Såfremt der ikke mindst tegnes nominelt DKK 270.000.000 nye B-aktier i perioden frem til 28. juni 2007, har Udsteder ret til at aflyse udstedelsen af B-aktierne, og Udsteder vil i så fald tilbagekalde sin anmodning om optagelse af B-aktierne til notering på Københavns Fondsbørs A/S. Tilbagekaldelse af Udbuddet vil blive offentliggjort via Københavns Fondsbørs A/S.

Udsteder vil senest 29. juni 2007 udsende meddelelse om Udbuddets forløb via Københavns Fondsbørs A/S. Efter tegningsperiodens udløb modtager investorerne en nota med angivelse af det tildelte antal B-aktier og tegningsbeløbet.

Tegningsbeløbet indbetales til Udsteder ved overførsel til Tegningskontoen senest 3. juli 2007, eller på den tredje børsdag efter aktionærens modtagelse af meddelelse om Udbuddets forløb i tilfælde af førtidig lukning af tegningsperioden, mod samtidig registrering af køberne som ejer af de erhvervede B-aktier på købernes respektive konti i Værdipapircentralen. Første noteringsdag forventes at være 6. juli 2007. B-aktierne vil blive handlet under fondskode (ISIN) dk006008569-4 og under kortnavnet GriflVB.

B-aktierne skal lyde på navn og noteres i Udsteders aktiebog. Notering kan ske hos aktionærens kontoførende institut. B-aktierne er omsætningspapirer, og der gælder ingen indskrænkninger i B-aktiernes omsættelighed.

B-aktierne udstedes i henhold til dansk ret.

Der henvises til afsnit 4.5 og Vedtægterne (Bilag I) for en beskrivelse af de rettigheder, der er knyttet til henholdsvis A- og B-aktierne.

4.2 Formål og anvendelse af provenu

Udbuddet har til formål at finansiere Griffin Flats IV GmbH's betaling af den del af købesummen for Ejendomsporteføljen, der ikke er finansieret ved I. Prioritets-Finansieringen, herunder ved indfrielse af Bridge Finansieringen ydet af de Bridgefinansierende Banker. Herudover anvendes provenuet fra Udbuddet til at finansiere omkostninger forbundet med kø-

bet af Ejendomsporteføljen og etablering af nødvendigt likviditetsberedskab. For en detaljeret oversigt over Udsteders forventede resultater og likviditetsberedskab henvises til afsnit 8.3, som indeholder en drifts- og likviditetsprognose.

Bridge Finansieringen er ydet til Udsteder, som har videreudlånt disse midler til Datterselskaberne til brug for disse selskabers erhvervelse af Ejendommene. Dele af bruttoprovenuet fra Udbuddet vil blive overført til Datterselskaberne, ved at Udsteder gennemfører en kapitaludvidelse i Griffin Flats IV GmbH, som derefter gennemfører kapitaludvidelser i en række af sine datterselskaber.

Udsteder forventer, at bruttoprovenuet fra Udbuddet på tDKK 540.000 samt egenkapitalen i Udsteder på tDKK 50.000 anvendes på følgende måde:

Tabel over udvidelsen af kapitalen i de enkelte selskaber samt Koncernens likvidbeholdning.

Selskab	Kapitalanvendelse (tDKK)
Brutto provenue ved Udbuddet	540.000
Udsteders og datterselskabets omkostninger ved Udbuddet	12.665
Nettoprovenue ved Udbuddet	527.335
Egenkapital i Udsteder	50.000
Datterselskabets andel af omkostningerne ved Udbuddet	6.558
Udsteder indskyder som egenkapital i Griffin Flats IV GmbH	583.893
Griffin Flats IV GmbH modtager	583.893
Griffin Flats IV GmbH omkostninger og betaling af Ejendomme	108.753
Likvid beholdning i Griffin Flats IV GmbH	130.140
Griffin Flats IV GmbH indskyder som egenkapital i Datterselskaberne	345.000
Aktiekapitalen i Datterselskaberne udvides med i alt	345.000
Greta 15. Vermögensverwaltungs GmbH	24.000
Greta 36. Vermögensverwaltungs GmbH	55.000
Greta 40. Vermögensverwaltungs GmbH	30.000
Greta 45. Vermögensverwaltungs GmbH	14.000
Greta 46. Vermögensverwaltungs GmbH	57.000
Greta 47. Vermögensverwaltungs GmbH	62.000
Greta 48. Vermögensverwaltungs GmbH	67.000
Greta 60. Vermögensverwaltungs GmbH	23.000
Gefiplan GmbH & Co. Strassmannstrasse 6 KG	7.000
Gefiplan GmbH & Co. Strassmannstrasse 8 KG	6.000
Betaling af Ejendomme (tDKK 338.632)	
Likvid beholdning (tDKK 6.368)	
Likvid beholdning i Koncernen	136.508
Egenkapital, omkostninger samt likvid beholdning	590.000

Egenkapital i Udsteder	50.000
Bruttoprovenu fra Udbuddet	540.000
Total	590.000

De enkelte selskaber anvender herefter den tilførte kapital til at betale de påløbne omkostninger forbundet med købet af Ejendomsporteføljen samt gælden til Udsteder. Efter at Udsteder har fået indfriet sine udlån til Datterselskaberne, indfrier Udsteder sin gæld til de Bridgefinansierende Banker.

Det er Ledelsens opfattelse, at Koncernen har den fornødne arbejdskapital. Der henvises til afsnit 8.2.

4.3 Tegning

Tegning af B-aktierne kan ske i perioden fra 14. juni 2007 til 28. juni 2007 (begge dage inklusive) ved indsendelse eller indlevering af den til Prospektet hørende tegningsblanket (Bilag 5) til følgende tegningssteder:

Alm. Brand Bank A/S
 Att.: Back office
 Midtermolen 7
 2100 København Ø
 Telefax nr. +45 35 474 949

eller

Griffin IV Berlin A/S
 Att.: Investorpleje
 Paul Bergsøes Vej 14
 2600 Glostrup
 Telefax nr. +45 43 422 712

Udbuddet af B-aktierne kan ved fuldtegning blive lukket før udløbet af tegningsperioden, dog tidligst 20. juni 2007. Lukning af Udbuddet før 28. juni 2007, kl. 16.00, vil blive offentliggjort via Københavns Fondsbørs A/S.

Afgivelse af tegningsordre er bindende og uigenkaldeligt. Alle investorer vil som udgangspunkt modtage fuld tildeling af B-aktier i overensstemmelse med afgivne ordrer. I tilfælde af overtegning forbeholder Bestyrelsen sig ret til at foretage individuel tildeling af B-aktier. Der

er ikke fastsat tildelingskriterier i tilfælde af overtegning, men Bestyrelsen har et ønske om at opnå en vis spredning af B-aktierne.

Der henvises til afsnit 3 vedrørende risikofaktorer forbundet med investering i B-aktierne.

Udbuddet og udstedelsen af B-aktierne samordnes af Udsteder. Det er muligt, at Udsteder efter offentliggørelsen af Prospektet indgår aftaler med banker, som måtte være interesserede i at formidle salg af B-aktier. Der er derfor i Prognosen afsat tDKK 3.000 til tegningsprovision til sådanne banker.

4.4 Investeringmuligheden

Ved Udbuddet tilbydes investorerne en mulighed for at investere i en børsnoteret ejendomsaktie baseret på en portefølje af ejendomme beliggende i Berlin i Tyskland.

Udsteder ejer Ejendomsporteføljen via Datterselskaberne. Ejendomsporteføljens værdi er i maj 2007 vurderet af DTZ (førende tysk ejendomsmæglerkæde) til tDKK 1.627.825. Der er optaget 1. Prioritets-Finansiering som nærmere beskrevet i afsnit 5.6.1. Der henvises til afsnit 6 for en nærmere beskrivelse af det tyske ejendomsmarked og Ejendomsporteføljen.

Udbuddet giver investorerne mulighed for:

- at investere i fast ejendom som alternativ til traditionel investering i aktier, obligationer og andre værdipapirer,
- at investere i et omsætteligt værdipapir, der er noteret på Københavns Fondsbørs A/S,
- at placere pensionsmidler i fast ejendom,
- for regnskabsåret 2007/2008 og fremefter at få et fast, årligt udbytte på 10% af den nominelle aktiekapital, svarende til 5% af den ved tegning af B-aktierne investerede kapital, forudsat aktieselskabslovens betingelser for udbetaling af udbytte er opfyldt, og
- at få del i en eventuel værditilvækst på Ejendomsporteføljen.

Udbuddet er struktureret med henblik på for regnskabsåret 2007/2008 og fremefter at give B-aktionærerne et løbende udbytte af den investerede kapital og en mulighed for at få en forholdsmæssig andel af en eventuel værditilvækst på Ejendomsporteføljen.

4.5 Aktiernes rettigheder

Udsteders aktiekapital bliver i forbindelse med gennemførelsen af Udbuddet opdelt i to aktieklasser, idet Udsteders eksisterende aktiekapital på nominelt DKK 25.000.000 skal være A-aktier og de nye aktier, der udstedes ved gennemførelsen af Udbuddet, skal være B-aktier.

Som eneste aktionær i Udsteder før Udbuddet besidder Griffin Bonds A/S alle A-aktier i Udsteder.

A-aktierne giver ret til 10 stemmer pr. aktie a DKK 1 på Udsteders generalforsamling hvorimod B-aktierne giver ret til 1 stemme pr. aktie a DKK 1 på Udsteders generalforsamling.

En eventuel ny storaktionær i Udsteder, vil alene kunne tegne B-aktier. Som følge af forskellen i stemmerettigheder sikres Griffin Bonds A/S også efter Udbuddet en betydelig indflydelse i Udsteder, hvilket vil sætte Griffin Bonds A/S i stand til at sikre stabiliteten i Udsteder.

Bortset fra den forskellige stemmewægt på Udsteders generalforsamling, er der ikke knyttet forskellige rettigheder til Udsteders A- og B-aktier.

Aktierne er ikke underlagt omsættelighedsbegrænsninger af nogen art, ligesom der ikke er optaget bestemmelser om indløsningspligt i Udsteders vedtægter.

A- og B-aktierne har således samme økonomiske rettigheder i Udsteder. Udsteder er i henhold til Vedtægterne (Bilag I) forpligtet til for regnskabsåret 2007/2008 og herefter at udbetale et fast, årligt udbytte svarende til 10% af Udsteders nominelle aktiekapital, såfremt og i det omfang det faste udbytte kan udloddes i overensstemmelse med aktieselskabslovens regler. Udsteder vil således ikke udbetale udbytte, hvis udbyttet ikke kan dækkes af Udsteders frie reserver eller overstiger, hvad der er forsvarligt under hensyn til Udsteders og Koncernens økonomiske stilling.

Værdipapircentralen beregner udbytte 3 børsdage efter generalforsamlingen, og det faste årlige udbytte udbetales snarest belejligt efter Udsteders ordinære generalforsamling i overensstemmelse med Værdipapircentralens sædvanlige procedure for udbetaling af udbytte og fordeles mellem Udsteders aktionærer i forhold til deres andel af Udsteders samlede aktiekapital. I det omfang det faste, årlige udbytte ikke kan udloddes som følge af aktieselskabslovens regler, akkumuleres det ikke udbetalte udbytte og udbetales i det efterfølgende regnskabsår, såfremt det manglende udbytte med tillæg af det faste, årlige udbytte for det pågældende regnskabsår kan udbetales i overensstemmelse med aktieselskabslovens regler.

Det faste, årlige udbytte vil som udgangspunkt blive udloddet første gang i forbindelse med den ordinære generalforsamling for regnskabsåret 2007/2008, der forventes at finde sted i oktober 2008.

Eventuelt ordinært eller ekstraordinært udbytte udover det faste, årlige udbytte på 10% kan besluttes af generalforsamlingen efter indstilling fra Bestyrelsen og fordeles mellem alle aktionærer i forhold deres respektive andel af Udsteders samlede aktiekapital. Bestyrelsen er ikke på nuværende tidspunkt bemyndiget til at udbetale ekstraordinært udbytte, men generalforsamlingen vil kunne give en sådan bemyndigelse i overensstemmelse med aktieselskabslovens regler.

I tilfælde af likvidation af Udsteder fordeles et eventuelt likvidationsprovenu mellem alle aktionærer i forhold deres respektive andel af Udsteders samlede aktiekapital.

Ved enhver kontant kapitalforhøjelse skal aktionærerne have ret til forholdsmæssig tegning af de nye aktier inden for deres respektive aktieklasser, således at A-aktionærerne har fortegningsret til nye A-aktier i forhold til deres andel af den samlede A-aktiekapital, og B-aktionærerne har fortegningsret til nye B-aktier i forhold til deres andel af den samlede B-aktiekapital. Såfremt fortegningsretten inden for en aktieklasse ikke udnyttes fuldt ud, kan den ikke udnyttede del af de nye aktier tegnes af aktionærerne tilhørende den anden aktiekasse i forhold til deres andel af den samlede aktiekapital i den aktiekasse, hvori de ejer aktier.

B-aktiernes ret til udbytte og andre rettigheder indtræder på tidspunktet for tegningen og giver ret til fuldt udbytte for indeværende regnskabsår. I Prognosen for regnskabsåret 2006/2007 er det forudsat, at der ikke udbetales udbytte. Retten til udbytte på Udsteders aktier forældes efter 5 år i overensstemmelse med værdipapirhandelslovens regler. Der gælder ikke udbytterestriktioner eller særlige procedurer for aktionærer bosiddende uden for Danmark, ligesom der ikke gælder ombytningsbestemmelser.

Der henvises til Vedtægterne (Bilag I) for en fuldstændig beskrivelse af de rettigheder, der er knyttet til A- og B-aktierne i Udsteder.

Såfremt der udstedes nominelt DKK 270.000.000 nye B-aktier, vil B-aktionærerne tilsammen besidde 91,525% af Udsteders aktiekapital og 51,923% af stemmerne på Udsteders generalforsamling.

4.6 Samlede købs- og finansieringsomkostninger

De samlede anslåede omkostninger forbundet med Udbuddet af B-aktierne kan ved fuldtegning specificeres som følger:

	DKK
--	------------

Vederlag til finansielle formidlere	0
Trykning	400
Annoncering	739
Honorar til revisorer og advokater	7.406
Øvrige omkostninger	1.120
Tegningsprovision til kontoførende institutter	3.000
I alt	12.665

Udover omkostninger til Udbuddet som beskrevet ovenfor vil der af nettoprovenuet blive afholdt omkostninger til købet og finansieringen af Ejendomsporteføljen tDKK 136.085 fordelt som følger:

	tDKK
Udbyderhonorar, jf. afsnit 5.7.1	73.837
Mæglerhonorar*	30.690
Låneetablering	6.966
Stempel og notar	24.592
I alt	136.085

*Mæglerhonoraret udgøres af honorar til Strandgaard Danmark A/S på tDKK 14.995 og honorar til de tyske ejendomsmæglere, som har medvirket ved salget af de enkelte Ejendomme til Udsteder og Datterselskaberne. Der har medvirket tyske ejendomsmæglere ved alle handler.

Ovenstående omkostninger i alt tDKK 148.750 er i Prognosen fordelt på finansieringsomkostninger til førsteprioritetslån med tDKK 22.989, Ejendommenes anskaffelsessum med tDKK 113.096 og tDKK 12.665, som er fragået direkte på egenkapitalen.

5. OPLYSNINGER OM UDSTEDER

5.1 Selskabsoplysninger

Udsteder er et dansk aktieselskab stiftet 1. juli 2005 og registreret 1. juli 2005 hos Erhvervs- og Selskabsstyrelsen under CVR nr. 29 14 98 60. Udsteder har ingen binavne. Udsteder er stiftet af ASX 4050 ApS og solgt til Griffin Bonds A/S som hvilende selskab 27. oktober 2005. ASX 4050 ApS er ikke nærtstående til hverken Udsteder eller Griffin Gruppen.

Udsteder har vedtægtsmæssigt hjemsted i Glostrup Kommune og registreret adresse på Paul Bergsøes Vej 14, 2600 Glostrup. Telefonnummeret til Udsteders kontor er 46 900 300.

Udsteders vedtægtsmæssige formål er at investere direkte eller indirekte i ejendomme, herunder ved at eje aktier og/eller anpartar i andre selskaber eller på anden vis, jf. punkt 3.1 i Vedtægterne (Bilag 1).

På nuværende tidspunkt har Bestyrelsen ikke planer om anden aktivitet end investeringen i og driften af Ejendomsporteføljen.

Udsteders regnskabsår er 1. juli til 30. juni. Første regnskabsår var 1. juli 2005 til 30. juni 2006. Udsteder havde ingen aktivitet i regnskabsåret 2005/2006 og årsrapporten viste et resultat på tDKK 3.

Udsteder har ikke siden haft andre aktiviteter eller foretaget andre investeringer end erhvervelsen af Ejendomsporteføljen via Griffin Flats IV GmbH og udstedelsen af B-aktierne. Herudover er der ikke væsentlige ændringer i Udsteders finansielle eller handelsmæssige stilling siden udgangen af den seneste regnskabsperiode, for hvilken der er offentliggjort reviderede regnskabsoplysninger. Der henvises til afsnit 7 herom.

Bestyrelsen har ikke på nuværende tidspunkt forpligtet Udsteder eller Datterselskaberne til væsentlige fremtidige investeringer, bortset fra hvad der følger af Prospektet. Der henvises til afsnit 6 for en beskrivelse af det tyske ejendomsmarked og Ejendomsporteføljen.

5.2 Udsteders kapitalforhold

Udsteder blev stiftet med en aktiekapital på nominelt DKK 500.000. Aktiekapitalen er efterfølgende 15. december 2006 forhøjet til nominelt DKK 25.000.000 ved tegning af nominelt DKK 24.500.000 nye aktier til kurs 202,04 mod kontant indbetaling af DKK 49.500.000. Alle

nye aktier blev tegnet af Griffin Bonds A/S. Alle udstedte aktier i Udsteder er fuldt indbetalte, og der er således ikke udstedt aktier i Udsteder, som ikke er fuldt indbetalt.

Ved bestyrelsesbeslutning af 23. maj 2007 besluttede Bestyrelsen i henhold til bemyndigelsen i punkt 4.5 i Udsteders Vedtægter af 7. maj 2007 at forhøje Udsteders aktiekapital uden for-
tegningsret for Udsteders eksisterende aktionærer ved udstedelse af 270.000.000 styk nye B-aktier a DKK 1 svarende til i alt nominelt DKK 270.000.000 nye B-aktier. Oplysninger om Udbuddet er beskrevet i afsnit 4.

Ved gennemførelsen af Udbuddet vil Udsteders aktiekapital være fordelt som følger:

	Aktiekapital (DKK)	Overkurs (DKK)	Ejeran- del	Stemmer	Stemme- andel
Griffin Bonds A/S (A-aktier)	25.000.000	25.000.000	8,475%	250.000.000	48,077%
Børsnoteret (B-aktier)	270.000.000	270.000.000	91,525%	270.000.000	51,923%
Total	295.000.000	295.000.000	100%	520.000.000	100%

Udbuddet medfører således, at Griffin Bonds A/S' ejer- og stemmeandel udvandes fra 100% til henholdsvis 8,475% og 48,077%.

Ved udstedelse af 270.000.000 styk nye B-aktier a DKK 1 til en tegningskurs på DKK 2 pr. B-aktie a DKK 1 og efter fradrag af anslåede omkostninger vil Udsteders egenkapital efter Udbuddet være ca. tDKK 577.335 eller DKK 1,96 pr. aktie. Dette svarer til en umiddelbar reduktion i egenkapitalen pr. aktie på DKK 0,04. Udvingen beregnes som forskellen mellem egenkapitalen pr. aktie før Udbuddet på DKK 2,00 og egenkapitalen pr. aktie efter Udbuddet på DKK 1,96 efter afholdelse af omkostninger til Udbuddet. Udvingen af A-aktionærerne udgør således DKK 0,04 pr. aktie a DKK 1, svarende til en udvanding på 2% pr. aktie a DKK 1.

A-aktierne er ikke underlagt omsættelighedsbegrænsninger af nogen art. Griffin Bonds A/S har dog ikke indgået aftaler om salg af A-aktier i Udsteder, og der er ikke ført forhandlinger om salg A-aktierne, ligesom Griffin Bonds A/S ikke aktuelt har planer om at opsøge købere til A-aktierne.

Der er ikke givet overtagelsesrettigheder af nogen art til hver A-aktierne eller B-aktierne i Udsteder.

Udsteder har ikke kendskab til, at personer eller selskaber efter gennemførelsen af Udbudet direkte eller indirekte har eller vil få kontrol med Udsteder, ligesom Udsteder ikke har kendskab til aftaler, som kan medføre, at andre får kontrol over Udsteder.

5.3 Generalforsamling og vedtægtsændring mv.

Udsteders generalforsamling har den højeste myndighed i alle Udsteders anliggender. Generalforsamlingen afholdes på Udsteders hjemsted eller i Storkøbenhavn og indkaldes som udgangspunkt af Bestyrelsen med mindst 8 dages og højst 4 ugers varsel.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Ekstraordinær generalforsamling skal afholdes, når Bestyrelsen eller revisor finder det hensigtsmæssigt, eller når der fremsættes begæring herom fra aktionærer, der ejer mindst 10% af Udsteders aktiekapital.

Stemmeret på Udsteders generalforsamling kan kun udøves, når den aktie, der danner grundlag for stemmeretten, er noteret på aktionærens navn i aktiebogen. En aktionær, der har erhvervet aktier ved overdragelse, kan kun udøve stemmeret for de pågældende aktier på en generalforsamling, hvis de erhvervede aktier er noteret på den erhvervende aktionærs navn i aktiebogen på det tidspunkt, hvor generalforsamlingen indkaldes, eller hvis den erhvervende aktionær inden dette tidspunkt har anmeldt og dokumenteret sin erhvervelse. Vedtægterne indeholder ikke herudover bestemmelser, der kan medføre, at en ændring i kontrollen med Udsteder forsinkes, udskydes eller forhindres.

Generalforsamlingen kan beslutte at ændre Vedtægterne med de i henhold til aktieselskabsloven til enhver tid gældende majoritetskrav. Ændring af Vedtægterne kræver således som udgangspunkt tilslutning fra mindst to tredjedele såvel af de afgivne stemmer som af den på generalforsamlingen repræsenterede stemmeberettigede aktiekapital, dog således at vedtægtsændringer, der medfører en forskydning af retsforholdet mellem aktieklasserne, kræver tilslutning fra aktionærer, der ejer mindst to tredjedele af den på generalforsamlingen repræsenterede del af den aktieklasser, hvis retsstilling forringes.

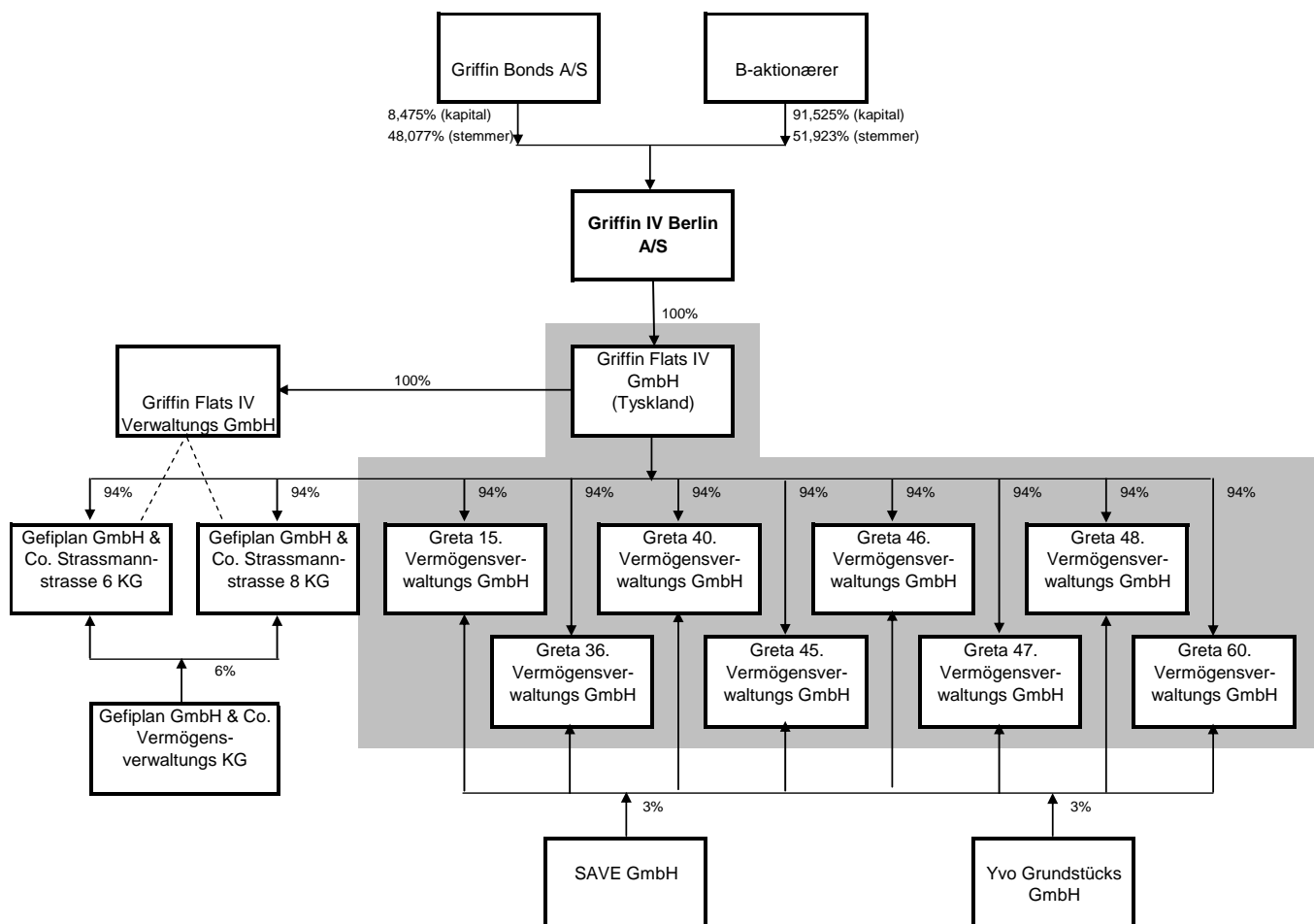
Vedtægterne indeholder ikke bestemmelser om anmeldelse af kapitalandele i Udsteder, ligesom Vedtægterne ikke indeholder betingelser for ændring af aktiekapitalen, der er mere restriktive end aktieselskabslovens regler.

Der henvises til Vedtægterne (Bilag I) for en nærmere beskrivelse af ovennævnte forhold. Vedtægterne og Udsteders stiftelsesdokument kan besigtiges på Udsteders adresse på Paul Bergsøes Vej 14, 2600 Glostrup.

5.4 Koncernstruktur

I dette afsnit beskrives den koncernstruktur, som Udsteder er en del af. Der henvises til nedenstående figur 1 for en illustration af koncernstrukturen umiddelbart efter gennemførelsen af Udbuddet.

Figur 1.



Det skraverede område i figur 1 illustrerer de selskaber i Koncernen, som indgår i sambeskatningen, jf. afsnit 5.4.1. Størstedelen af Gefiplan GmbH & Co. Strassmannstrasse 6 KG's og Gefiplan GmbH & Co. Strassmannstrasse 8 KG's driftsresultater indgår i Griffin Flats IV GmbH, selvom Gefiplan GmbH & Co. Strassmannstrasse 6 KG og Gefiplan GmbH & Co. Strassmannstrasse 8 KG ikke er en del af sambeskatningen.

5.4.1 Udsteder og Datterselskaberne

Udsteder ejer 100% af aktiekapitalen og stemmerne i Griffin Flats IV GmbH.

Griffin Flats IV GmbH er et tysk selskab med begrænset hæftelse, hvis formål er at købe og administrere fast ejendom og selskabsandele i ejendomsselskaber. Den begrænsede hæftelse medfører, at Udsteder kun hæfter for Griffin Flats IV GmbH's forpligtelser med den indskudte selskabskapital. Griffin Flats IV GmbH ejer 17% af Ejendommene direkte (beregnet efter anskaffelsessum eksklusive omkostninger). Herudover ejer Griffin Flats IV GmbH 94% af aktierne i Greta 15 Vermögensverwaltungs GmbH, Greta 36 Vermögensverwaltungs GmbH, Greta 40 Vermögensverwaltungs GmbH, Greta 45 Vermögensverwaltungs GmbH, Greta 46 Vermögensverwaltungs GmbH, Greta 47 Vermögensverwaltungs GmbH, Greta 48 Vermögensverwaltungs GmbH, Greta 60 Vermögensverwaltungs GmbH samt 94% af kommanditanparterne i Gefiplan GmbH & Co. Strassmanstrasse 6 KG og Gefiplan GmbH & Co. Strassmanstrasse 8 KG. De resterende 6% af aktierne/kommanditanparterne i Griffin Flats IV GmbH's datterselskaber ejes af de respektive sælgere af Ejendomsporteføljen via selskaberne Gefiplan GmbH & Co. Vermögensverwaltungs KG og Save GmbH og Yvo Grundstücks GmbH. Der henvises til afsnit 5.6.3. for en beskrivelse af sælgerne af Greta-selskaberne og kommanditselskaberne.

De økonomiske rettigheder, der er knyttet til de af sælgerne ejede aktier/kommanditanparter, er begrænset således, at ejernes samlede andel af eventuel gevinst eller et eventuelt tab er maksimeret til sammenlagt DKK 90.294 om året til samtlige ejere af 6% andelene. Der er ikke knyttet forvaltningsmæssige eller andre økonomiske rettigheder til sælgerne ejerandele i Griffin Flats IV GmbH's datterselskaber.

Baggrunden for, at visse af Ejendommene er erhvervet gennem køb af aktierne i Greta-selskaberne og andelene i de to kommanditselskaber og konstrueret således at sælger bevarer en 6% ejerandel af de overdragne selskaber, er, at der ved en sådan erhvervelse ikke skal betales tysk grunderhvervelsesskat (Grunderwerbsteuer). Grunderhvervelsesskatten er en afgift på 3,5% i 2006 og 4,5% i 2007 af anskaffelsesprisen, der skal betales til den tyske stat ved erhvervelse af fast ejendom. Denne konstruktion er sædvanlig ved erhvervelse af fast ejendom i Tyskland. Der henvises til afsnit 3.7 for en beskrivelse af risikoen ved den valgte konstruktion. For de af Ejendommene, der er erhvervet af Griffin Flats IV GmbH direkte, har det ikke været muligt at konstruere erhvervelsen på en måde, så der ikke skal betales grunderhvervelsesskat. Der henvises til Bilag 3 for en oversigt over hvilke af Ejendommene, der er erhvervet af Griffin Flats IV GmbH, og hvilke af Ejendommene der er ejet af Griffin Flats IV GmbH's datterselskaber.

Griffin Flats IV GmbH har ubetinget ret til at købe de respektive sælgeres 6% ejerandel i samtlige Griffin Flats IV GmbH's datterselskaber mod kontant betaling af i alt DKK 90.294. Køberetten forventes ikke at blive udnyttet før tidligst 5 år efter tidspunktet for overtagelsen af Ejendomsporteføljen.

Greta 15 Vermögensverwaltungs GmbH, Greta 36 Vermögensverwaltungs GmbH, Greta 40 Vermögensverwaltungs GmbH, Greta 45 Vermögensverwaltungs GmbH Greta 46 Vermögensverwaltungs GmbH, Greta 47 Vermögensverwaltungs GmbH, Greta 48 Vermögensverwaltungs GmbH, Greta 60 Vermögensverwaltungs GmbH Greta 15 Vermögensverwaltungs GmbH, er tyske selskaber med begrænset hæftelse, hvis formål er at købe og administrere fast ejendom og selskabsandele i ejendomsselskaber.

Gefiplan GmbH & Co. Strassmanstrasse 6 KG og Gefiplan GmbH & Co. Strassmanstrasse 8 KG er tyske kommanditselskaber med Griffin Flats IV GmbH og Gefiplan GmbH & Co. Vermögensverwaltungs KG som kommanditister og Griffin Flats IV Verwaltungsgesellschaft mbH som komplementar.

Griffin Flats IV Verwaltungsgesellschaft mbH hæfter som komplementar i henhold til sine vedtægter for Gefiplan GmbH & Co. Strassmanstrasse 6 KG og Gefiplan GmbH & Co. Strassmanstrasse 8 KG solidarisk, direkte og ubegrænset for Gefiplan GmbH & Co. Strassmanstrasse 6 KG og Gefiplan GmbH & Co. Strassmanstrasse 8 KG's forpligtelser. Griffin Flats IV Verwaltungsgesellschaft mbH er desuden over for Gefiplan GmbH & Co. Strassmanstrasse 6 KG og Gefiplan GmbH & Co. Strassmanstrasse 8 KG forpligtet til (i) løbende at underrette de til enhver tid værende kommanditister om alle væsentlige forhold, (ii) at indkalde til den årlige generalforsamling, og (iii) at sørge for at der udarbejdes årsregnskaber inden for de i loven fastsatte frister. Griffin Flats IV Verwaltungsgesellschaft mbH modtager et årligt honorar på DKK 22.350 og kan opsiges sin deltagelse som komplementar i Gefiplan GmbH & Co. Strassmanstrasse 6 KG og Gefiplan GmbH & Co. Strassmanstrasse 8 KG med 12 måneders varsel til udgangen af et regnskabsår, dog tidligst til regnskabsåret 2012/2013.

Nedenstående tabel viser en oversigt over Datterselskaberne.

Selskabsnavn	Købsdato (forventet)	Ejer- og stemme andel	Registreringsland	Hjemsted
Griffin Flats IV GmbH		100%	Tyskland	Hamburg
Greta 15. Vermögens-verwaltungs GmbH	8. november 2006	94%	Tyskland	Berlin
Greta 36. Vermögens-verwaltungs GmbH	28. december 2006	94%	Tyskland	Berlin

Greta 40. Vermögens-verwaltungs GmbH	28. december 2006	94%	Tyskland	Berlin
Greta 45. Vermögens-verwaltungs GmbH	(29. juni 2007)	94%	Tyskland	Berlin
Greta 46. Vermögens-verwaltungs GmbH	1. marts 2007	94%	Tyskland	Berlin
Greta 47. Vermögens-verwaltungs GmbH	(29. juni 2007)	94%	Tyskland	Berlin
Greta 48. Vermögens-verwaltungs GmbH	30. april 2007	94%	Tyskland	Berlin
Greta 60. Vermögens-verwaltungs GmbH	(31. januar 2008)	94%	Tyskland	Berlin
Gefiplan GmbH & Co. Strassmann-strasse 6 KG	(30. september 2007)	94%	Tyskland	Berlin
Gefiplan GmbH & Co. Strassmann-strasse 8 KG	(31. maj 2007)	94%	Tyskland	Berlin
Griffin Flats IV Verwaltungs GmbH		100%	Tyskland	Hamburg

Griffin Flats IV GmbH vil pr. 1. juli 2007 søge om at indgå i tysk sambeskatning med Greta 15 Vermögensverwaltungs GmbH, Greta 36 Vermögensverwaltungs GmbH, Greta 40 Vermögensverwaltungs GmbH, Greta 45 Vermögensverwaltungs GmbH, Greta 46 Vermögensverwaltungs GmbH, Greta 47 Vermögensverwaltungs GmbH, Greta 48 Vermögensverwaltungs GmbH, Greta 60 Vermögensverwaltungs GmbH. Som led i sambeskatningen vil der blive indgået aftale mellem Datterselskaberne om overførsel af regnskabsmæssige over- og underskud mellem selskaberne i den tyske sambeskatning. Aftalen er som udgangspunkt uopsigelig i 5 år, men kan opsiges under særlige omstændigheder, idet et datterselskab normalt kan udtræde af aftalen i tilfælde af, at selskabet sælges til tredjemand.

5.4.2 Griffin Bonds A/S aktionærforhold

Griffin Bonds A/S, der før Udbuddet er eneste aktionær i Udsteder, er 100% ejet af Griffin Holding A/S, som er moderselskab for Griffin Gruppen. Griffin Holding A/S er ejet 50,1% af Investeringselskabet af 18. februar 2004 ApS, der er ejet og kontrolleret af Carsten Pedersen Rise, og 49,9% af CPR Gruppen ApS, der er ejet og kontrolleret af Unni Rise. Carsten Pedersen Rise og Unni Rise er ægtefæller og således nærtstående.

Carsten Pedersen Rise er bestyrelsesmedlem i både Udsteder og Griffin Bonds A/S. Ingen andre personer er bestyrelsesmedlemmer i både Udsteder og Griffin Bonds A/S. Flemming Pelby er direktør i både Udsteder og Griffin Bonds A/S.

Griffin Gruppen sælger ejendomme til investorer bosiddende i Danmark. Siden 1993 har Griffin Gruppen været en af de ledende partnere inden for ejendomsinvesteringer for private investorer i Danmark og har gennemført mere end 130 projekter. Udover erfaringen inden for K/S-projekter har Griffin Gruppen igennem de seneste år udvidet forretningsområ-

derne til også at omfatte private placements og ejendomsporteføljeinvesteringer i Europa. Herudover har Griffin Gruppen i april 2006 gennemført et succesfuldt udbud af konvertible obligationer gennem selskabet Griffin Bonds II NRW A/S og i november 2006 gennemført et succesfuldt udbud af B-aktier gennem selskabet Griffin III Berlin A/S.

Det forventes, at et eller flere medlemmer af Ledelsen vil tegne B-aktier i forbindelse med Udbuddet. Såfremt dette sker, vil de respektive medlemmer af Ledelsen oplyse herom i overensstemmelse med gældende regler. Udsteder er ikke bekendt med, at andre selskaber i Koncernen planlægger at tegne aktier i Udsteder i forbindelse med Udbuddet.

Se Bilag 4 for en oversigt over hovedselskaberne i Griffin Gruppen. Oversigten viser ikke samtlige selskaber i Griffin Gruppen, idet selskaber, der ikke vurderes at være relevante for Udbuddet, er udeladt af overskuelighedshensyn.

5.5 Ledelse og medarbejdere

Udsteders Ledelse består af følgende personer:

Bestyrelse	<p>Erik Stannow, bestyrelsesformand</p> <p><u>Født:</u> 1965</p> <p><u>Uddannelse:</u> Cand. merc. afsætning.</p> <p><u>Stilling:</u> Senior Director Product Marketing EMEA, Apple Inc.</p> <p><u>Forretningsadresse:</u> Apple Europe Limited, 1 Hanover Street, London W1S 1YZ , England</p> <p><u>Andre ledelseshverv:</u> Ingen</p> <p><u>Tidligere ledelseshverv (sidste 5 år):</u> Senior Director, Compaq, Texas</p>
	<p>Finn Christensen, bestyrelsesmedlem</p> <p><u>Født:</u> 1963</p> <p><u>Uddannelse:</u> Cand. merc. finansiel og strategisk planlægning, samt Marketing Diploma</p> <p><u>Stilling:</u> Nordic Marketing Manager, Business Innovations, IBM Corporate</p> <p><u>Forretningsadresse:</u> Nymøllevej 91, 2880 Lyngby</p> <p><u>Andre ledelseshverv:</u> Bestyrelsesformand i Westring & Welling A/S, bestyrelsesmedlem i K/S Beseritz.</p>
	<p>Carsten Pedersen-Rise, bestyrelsesmedlem</p> <p><u>Født:</u> 1961</p> <p><u>Uddannelse:</u> Cand.oecon.</p> <p><u>Tidligere ledelseshverv (sidste 5 år):</u> Senior Vice President, Communication & Marketing The Maersk Data Group.</p>

	<p><u>Stilling:</u> Administrerende direktør i Griffin Holding A/S</p> <p><u>Forretningsadresse:</u> Paul Bergsøes Vej 14, 2600 Glostrup</p> <p><u>Andre ledelseshverv:</u> Bestyrelsesmedlem i diverse selskaber i Griffin Gruppen, Griffin Bonds II NRW A/S, Griffin III Berlin A/S, Green Time ApS, , Investeringsselskabet af 18. februar 2004 ApS.</p> <p><u>Tidligere ledelseshverv (sidste 5 år):</u></p> <p>Bestyrelsesmedlem i Basil Products A/S</p>
Direktion	<p>Flemming Pelby, direktør</p> <p><u>Født:</u> 1946</p> <p><u>Uddannelse:</u> Statsaut. revisor</p> <p><u>Stilling:</u> Direktør</p> <p><u>Forretningsadresse:</u> Paul Bergsøesvej 14, 2600 Glostrup</p> <p><u>Andre ledelseshverv:</u> Direktør i Griffin Bonds II NRW A/S, Griffin Bonds Berlin I A/S, Griffin Bonds A/S.</p> <p><u>Tidligere ledelseshverv (sidste 5 år):</u> Direktør i Griffin III Berlin A/S.</p>

I henhold til Vedtægterne (Bilag I) ledes Udsteder af en bestyrelse på 3-5 medlemmer valgt af generalforsamlingen. Bestyrelsen vælger selv sin formand. Bestyrelsen ansætter en direktion på 1-3 direktører til varetagelse af Udsteders daglige ledelse.

Ledelsen tiltrådte pr. 7. maj 2007. Direktionens tilknytning til Udsteder er ikke tidsbegrænset. Bestyrelsen er valgt for perioden indtil Udsteders ordinære generalforsamling i 2007, der forventes afholdt 25. oktober 2007. Genvalg kan finde sted.

Erik Stannow og Finn Christensen har begge mange års ledelseserfaring og har begge beskæftiget sig med intern og ekstern kommunikation via deres ansættelser hos henholdsvis Apple og IBM, der begge er børsnoterede selskaber.

Carsten Pedersen Rise har erfaring som bestyrelsesmedlem fra det børsnoterede selskab, Griffin III Berlin A/S og Griffin Bonds II NRW A/S, der har konvertible obligationer optaget til notering på Københavns Fondsbørs. Herudover har Carsten Pedersen Rise omfattende ledelsesmæssig erfaring samt erfaring med investering i og forvaltning af fast ejendom.

Flemming Pelby er uddannet statsautoriseret revisor og har omfattede erfaring med økonomirapportering og regnskabsafleggelse. Herudover har Flemming Pelby via nuværende og tidligere ansættelser erfaring med investering i og forvaltning af fast ejendom samt de krav,

der stilles til børsnoterede selskaber. Flemming Pelby er direktør i Griffin Bonds II NRW A/S, der har konvertible obligationer optaget til notering på Københavns Fondsbørs A/S.

Ledelsen er bekendt med de særlige forhold vedrørende behandling og offentliggørelse af informationer, der gælder for selskaber, der har aktier optaget til notering på Københavns Fondsbørs A/S.

Udsteder har udarbejdet interne regler med henblik på at sikre, at disse forhold håndteres korrekt, herunder at de fornødne rapporteringssystemer og interne styringssystemer er til stede.

Flertallet af medlemmerne Bestyrelsen har, hverken som følge af aktieposter eller påtage hverv nogen tilknytning til Koncernen. Udsteder efterlever de til enhver tid gældende anbefalinger om god selskabsledelse i Danmark, som senest beskrevet i "Rapport om god selskabsledelse i Danmark" udsendt af Fondsbørsens komité for god selskabsledelse 15. august 2005. Dog udsender Udsteder ikke kvartalsrapporter, men derimod periodemeddelelser, fondsbørsmeddelelser affattes alene på dansk og årsrapporten aflægges i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder IFRS.

Herudover er der ikke iværksat foranstaltninger med henblik på at forhindre at en eventuel kontrol med Udsteder misbruges af Griffin Bonds A/S.

Udsteder har ikke revisions- eller aflønningsudvalg.

Medlemmerne af Bestyrelsen og Direktionen er ikke blevet dømt for svigagtige lovovertrædelser indenfor de sidste fem år, de har ikke været under likvidation, konkurs- bobehandling indenfor de sidste fem år, ligesom de ikke har været genstand for offentlige anklager og/eller offentlige sanktioner fra myndigheder eller lignende eller er blevet frakendt retten til at være medlem af bestyrelse eller direktion indenfor de sidste fem år.

Udsteder finder, at der, på trods af et vist personsammenfald mellem Ledelsen og Griffin Gruppens og Udsteders ejere, ikke består aktuelle eller potentielle interessekonflikter mellem Udsteder og medlemmerne af Ledelsen. Der henvises til afsnit 5.7.1 for en beskrivelse af de honorarer, som Griffin Gruppen modtager i forbindelse med købet af Ejendomsporteføljen og Udbuddet.

Bestyrelsen er ikke valgt efter hverken aftale eller forståelse med Udsteders kunder, leverandører eller øvrige. På tidspunktet for Bestyrelsens valg var Udsteder 100% ejet af Griffin Bonds A/S, hvorfor valget af Bestyrelsen er sket i overensstemmelse med Griffin Bonds A/S' ønsker. Direktionen er ansat af Bestyrelsen i forståelse med Griffin Bonds A/S' ønsker.

Hverken Bestyrelsen eller Direktionen er underlagt nogen form for begrænsninger i retten til at afhænde eventuelle aktier i Udsteder.

Der foreligger ikke slægtskab mellem Bestyrelsen, Direktionen og/eller Udsteders stifter. Det kan dog oplyses, at Carsten Pedersen Rise er medlem af ledelsen i en række selskaber i Griffin Gruppen. På tidspunktet for aktieudstedelsen ejer hverken bestyrelse eller direktion aktier i Udsteder, bortset fra de af Carsten Pedersen Rise indirekte (via ejerskabet af Griffin Bonds A/S) ejede aktier.

For regnskabsåret 2006/2007 er der ikke udbetalt honorar til Bestyrelsen ligesom Udsteders direktør ikke har modtaget aflønning. Dette skal ses i sammenhæng med at (i) Udsteder hidtil har været et hvilende selskab og (ii) at Griffin Bonds A/S i det væsentlige har forestået arbejdet med at gennemføre og strukturere anskaffelsen af Ejendomsporteføljen. For regnskabsåret 2007/2008 og fremefter fastsættes Bestyrelsens honorar på den ordinære generalforsamling og Bestyrelsen fastsætter et passende vederlag til direktøren. Udsteder har ikke andre ansatte end direktøren.

Udsteder har indgået aftale om administration med Griffin Bonds A/S, hvorefter Griffin Bonds A/S fungerer som sekretariat for Ledelsen og varetager visse administrative opgaver på de vilkår, der følger af den mellem Udsteder og Griffin Bonds A/S indgåede administrationsaftale (Bilag 2).

Ledelsen har ikke på tidspunktet for Udbuddet aktier, tegningsoptioner eller købsoptioner til Udsteders aktier. Udsteder har heller ikke på tidspunktet for Udbuddet udstedt tegnings- eller købsoptioner eller på anden måde forpligtet sig til at øge aktiekapitalen, til nogen anden.

Medlemmerne af Ledelsen har ikke, bortset fra hvad der følger af Carsten Pedersen Rises tilknytning til Griffin Bonds A/S (se afsnit 5.4.2), tegnet aktier i Udsteder. Ledelsen har ikke i forbindelse med Udbuddet mulighed for at tegne til en anden kurs end den offentlige udbudskurs. Det forventes, at et eller flere medlemmer af Ledelsen vil tegne B-aktier i forbindelse med Udbuddet. Såfremt dette sker, vil de respektive medlemmer af Ledelsen oplyse herom i overensstemmelse med gældende regler.

Der er ikke indgået aftaler mellem Ledelsen og Koncernen, hvorefter der gives vederlag ved arbejdsforholdets ophør.

5.6 Væsentlige kontrakter

Udsteder og Datterselskaberne er ikke part i væsentlige kontrakter, bortset fra lejekontrakterne vedrørende udlejning af Ejendomsporteføljen og de aftaler, der er beskrevet i Prospektet.

5.6.1 I. Prioritets-Finansieringen

Som I. Prioritets-Finansiering til de ca. 71% af Ejendommene, der er erhvervet, er der optaget lån hos Berlin Hannoversche Hypothekenbank AG på tDKK 259.260 og på tDKK 579.655 hos Eurohypo Aktiengesellschaft. Som I. Prioritets-Finansiering til de ca. 21% af Ejendommene, der forventes erhvervet 29. juni 2007, forventes det at optage lån på tDKK 258.247 hos Eurohypo Aktiengesellschaft, og som I. Prioritets-Finansiering af de Ejendomme der forventes overtaget i perioden frem til 31. januar 2008, forventes det at optage I. Prioritets-Finansiering på yderligere tDKK 78.113 hos Eurohypo Aktiengesellschaft. I alt giver dette en samlet I. Prioritets-Finansiering på tDKK 1.175.275. I. Prioritets-Finansieringen er fordelt på 17 lån.

Følgende tabel indeholder en oversigt over hovedvilkårene for lånene:

Långiver	Hovedstol tDKK	Løbetid	Rentesikring	Rentesats p.a.
Berlin Hypo	61.090	31.12.2016	100% af hovedstol til 31.12.2016	5,22%
Berlin Hypo	198.170	*	**	**
Eurohypo	65.225	31.10.2016	100% af hovedstol til 31.10.2016	4,96%
Eurohypo	145.275	31.10.2016	100% af hovedstol til 31.10.2016	5,19%
Eurohypo	13.693	31.10.2016	100% af hovedstol til 31.10.2016	5,12%
Eurohypo	21.694	31.10.2016	100% af hovedstol til 31.10.2016	5,12%
Eurohypo	5.841	31.10.2016	100% af hovedstol til 31.10.2016	5,12%
Eurohypo	13.112	31.10.2016	100% af hovedstol til 31.10.2016	5,12%
Eurohypo	84.334	31.10.2016	100% af hovedstol til 31.10.2016	5,21%
Eurohypo	27.193	*	**	**
Eurohypo	160.920	*	**	**
Eurohypo	17.880	*	**	**
Eurohypo	59.816	*	**	**
Eurohypo	15.921	*	**	**
Eurohypo	35.522	*	**	**
Eurohypo	183.143	*	**	**
Eurohypo	66.447	*	**	**
TOTAL	1.175.276			

*Der er modtaget lånetilkendegivelser. Såfremt købet af de enkelte Ejendomme ikke kan finansieres med finansiering som forudsat ovenfor, vil Ejendommene ikke blive overtaget.

** Rentesikringsaftaler aftales i forbindelse med udbetaling af hovedstolen. I Prognosen er rentesatsen budgetteret til 5,40% p.a.

For de udbetalte lån er der indgået renteswaps til sikring af en fast rente indtil lånenes udløb i 2016.

I. Prioritets-Finansieringen forfalder til betaling i 2016/2017. Der henvises til afsnit 3.5.1 vedrørende refinansieringsrisikoen. Herudover er det muligt, at I. Prioritets-Finansieringen vil blive refinansieret, inden den forfalder, såfremt Bestyrelsen måtte finde det hensigtsmæssigt.

Til sikkerhed for opfyldelse af forpligtelserne over for långiverne i henhold til I. Prioritets-Finansieringen er der etableret førsteprioritetspant i Ejendommene op til et beløb på tDKK 1.175.275 og transport i Datterselskabernes krav på lejebetaling samt ethvert provenu fra forsikringer, der knytter sig til Ejendomsporteføljen.

Sikkerhederne sikrer med I. prioritet det til enhver tid skyldige beløb i henhold til låneaftalerne vedrørende I. Prioritets-Finansieringen og de dertil knyttede aftaler. Dette indebærer, at eventuelle udvidelser af I. Prioritets-Finansieringen også vil være sikret af disse sikkerheder.

I henhold til låneaftalerne gælder der desuden sædvanlige begrænsninger for at optage andre lån, ligesom der gælder en række løbende forpligtelser, som skal opfyldes for at undgå, at lånene forfalder til indfrielse. Det er blandt andet et krav, at forholdet mellem Ejendomsporteføljens driftsindtægter og -udgifter til servicering af lånene opfylder visse ratios, som er nærmere beskrevet i afsnit 3.5.1. Hvis disse betingelser ikke overholdes, kan bankerne under visse omstændigheder kræve, at der indbetales yderligere egenkapital.

Berlin Hannoversche Hypothekenbank AG har desuden krævet at blive underrettet om ændringer i ejerkredsen i de selskaber der er låntager på lån fra Berlin Hannoversche Hypothekenbank AG. Hvis de nye ejere ikke har en tilfredsstillende kreditværdighed eller omdømme, kan Berlin Hannoversche Hypothekenbank AG nægte at acceptere ændringer i ejerkredsen.

Aftalerne vedrørende I. Prioritets-Finansieringen er underlagt tysk ret.

5.6.2 Bridge Finansieringen

Griffin IV Berlin A/S har indgået aftaler med de Bridgefinansierende Banker om mellemfinansiering af op tDKK 461.000 af købesummen for Ejendomsporteføljen og omkostninger forbundet med købet af Ejendomsporteføljen.

Til sikkerhed for Griffin IV Berlin A/S' opfyldelse af sine forpligtelser over for de Bridgefinansierende Banker, har de Bridgefinansierende Banker fået sekundært pant i den del af Ejendomsporteføljen, der er finansieret med Bridge Finansieringen, for et beløb svarende til 100% af Bridge Finansieringen. Endvidere har Udsteder deponeret tDKK 10.000 til sikkerhed for Bridge Finansieringen.

Griffin Bonds A/S har stillet sikkerhed i form af et depot med aktier i Griffin III Berlin A/S og kautioneret for Udsteders gæld til de Bridgefinansierende Banker.

Griffin IV Berlin A/S forventer pr. Udstedelsesdagen, den 3. juli 2007, at have trukket ca. tDKK 299.927 på Bridge Finansieringen. Bridge Finansieringen skal indfries umiddelbart efter gennemførelsen af Udbuddet som beskrevet ovenfor i afsnit 4.2.

Låneaftalerne vedrørende Bridge Finansieringen er underlagt dansk ret. Sikkerhedsdokumenterne er i vidt omfang underlagt tysk ret.

5.6.3 Aftaler om køb af Ejendomsporteføljen

Siden aflæggelsen af sidste årsrapport har Udsteder over ca. 3/4 år indgået aftaler om køb af Ejendommene. Anskaffelsen er sket enten som direkte køb af ejendomme eller som aktiekøb eller køb af kommanditandele, hvor de pågældende selskaber ikke har anden aktivitet end ejerskab af Ejendommene. Af de af Prognosen omfattede Ejendomme er ca. 71% (målt på anskaffelsessum) overtaget på tidspunktet for gennemførelsen af Udbuddet. Af de resterende ca. 29% af Ejendommene, forventes ca. 21% overtaget 29. juni 2007 mod betaling af købesummen og registrering af det købende selskab som ejer af Ejendommen i tingbogen. Overtagelsen af de resterende ca. 8% af Ejendommene forventes at ske i perioden frem til 31. januar 2008.

De 8% af Ejendommene, der skal overtages i perioden frem til 31. januar 2008 skal undergå en omfattende reovering i perioden frem til overtagelsen. Købesummen for disse ejendomme skal først betales, når bygningerne er færdigrenoveret i overensstemmelse med det aftalte. Der er ikke stillet mangelsgaranti for reoveringsarbejdet, da der i stedet er givet afslag i den aftalte købesum for de pågældende ejendomme.

Greta 60 GmbH ejer på nuværende tidspunkt kun en del af den ejendom, som det er hensigten skal overdrages fuldt ud til Greta 60 GmbH. Der skal foretages en række selskabsretlige

omstruktureringer og gives myndighedstilladelse, før den resterende del af ejendommen kan blive overdraget til Greta 60 GmbH. Den del af ejendommen, som ikke er overdraget til Greta 60 GmbH, er et ubebygget jordstykke, og det er Ledelsens vurdering, at den ikke overdragne del af ejendommen, udgør en uvæsentlig del af værdien af den samlede ejendom.

Ejendommen, der købes gennem erhvervelsen af kommanditanparterne i Gefiplan GmbH & Co. Strassmannstrasse 6 KG, er en nyopførelse og skal således bygges færdig, inden den overtages. Købesummen for kommanditanparterne i Gefiplan GmbH & Co. Strassmannstrasse 6 KG betales først, når bygningen er færdig.

For de 8% af Ejendommene, der skal overtages i perioden frem til 31. januar 2008, er der ikke indgået endelige aftaler om I. Prioritets-Finansiering. Eurohypo Aktiengesellschaft har givet et ikke bindende tilsagn om at ville yde en sådan finansiering, men tilsagnet er betinget. Såfremt der ikke opnås I. Prioritets-Finansiering til disse ejendomme på tilfredsstillende vilkår, vil de ikke blive købt.

Ejendommene i Griffin Flats IV GmbH er alle anskaffet eller vil blive anskaffet ved direkte køb af Ejendommene. Nedenstående tabel viser sælgerne og prisen for de af Ejendommene, der er eller vil blive erhvervet direkte af Griffin Flats IV GmbH:

Ejendom	Sælger	Pris ekskl. omk. (tDKK)
Anlageportefolio 79	Immobilieninvest Liegenschaftsverwaltungs GmbH	77.108
	Herbert Denk	
	Immofund Immobilien Anlage GmbH & Co KEG	
Köpernick Bahnhofstr. 8	Rose Grundstückhandel GmbH	4.545
Hochstr. 12, 12a-c	Dr. Horst Elle	12.591
Hauptstr. 31- 33	Dieter Nadolni	7.447
Urbanstr. 133	Emine Aygün og Mehnet Aygün	12.462
Kaiser-Wilhelm str. 24-26		14.528
	Antonius Schrama og Barbara Schrama	
Grunewaldstr. 82	Ingrid Urbigkeit	16.390
Prenzlauer Allee 175	Dr. Ben-Zion Schneider	33.972
4 Objekt Paket	Joakim Pieber og Ruth Pieber	79.752
	Turmstrasse 79-Stiftung	
	Hans-Joachim Jacob	

	Germanisher Lloyd	
Total		258.794

Greta-selskaberne er alle købt fra SAVE GmbH, Yvo Grundstücks GmbH og Fabricius 277. Vv GmbH, som er ejet af en ekstern tysk projektudvikler og forretningsmand, som gennem en årrække har specialiseret sig i det berlinske ejendomsmarked. Dog ejer kun SAVE GmbH og Yvo Grundstücks GmbH 6% andele.

Det har været en forudsætning ved indgåelsen af købsaftalerne vedrørende købet af Greta-selskaberne, at Ejendommene skulle være nyrenoverede med en tomgang på maksimum 5%, og at banker ville finansiere ejendoms købet med ca. 80% I. prioritets-finansiering.

Gefiplan GmbH & Co Strassmannstrasse 6 KG og Gefiplan GmbH & Co. Strassmannstrasse 8 KG er begge købt af Gefiplan GmbH & Co. Vermögensverwaltung KG, som ejes af en tysk ejendomsudvikler.

For en stor del af Ejendommene har sælgeren afgivet garanti for udlejning af 80-100% af Ejendommene i de første 12 måneder efter det købende selskabs overtagelse af Ejendommene eller selskabet.

Sælgerne af Ejendommene har ikke og har ikke haft andre relationer til Griffin Gruppen end salget af Ejendommene.

Der er gennemført både juridisk og teknisk due diligence i relation til alle Ejendommene. Baseret herpå er der indgået sædvanlige købsaftaler med de relevante sælgere, hvori Udsteder har søgt at afdække alle væsentlige risici ved regulering af købesummen eller indeståelser fra sælgerne.

Der henvises til afsnit 6.3.1 for en nærmere beskrivelse af købet af Ejendommene og til Bilag 3 for en oversigt over hvilke selskaber, der ejer de enkelte Ejendomme i Ejendomsporteføljen.

5.6.4 Ejendomsadministration

Med henblik på at administrere Ejendomsporteføljen er der indgået kontrakt med den tyske ejendomsadministrator/forvalter Ernst G. Hachmann GmbH. Ernst G. Hachmann GmbH blev etableret i 1919 i Hamburg som forvalter af ejendomme. Firmaet forvalter i dag ejendomme i Hamburg, Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Mecklenburg, Sachsen,

Sachsen-Anhalt, Brandenburg og Berlin. Ernst G. Hachmann GmbH åbnede i 1995 en filial i Berlin.

Kontrakten har en fast løbetid på 3 år fra dagen, hvor administrationen af hver enkelt Ejendom er overtaget af Ernst G. Hachmann GmbH. Kontrakterne forlænges herefter automatisk med 1 år, såfremt en af parterne ikke har opsagt denne med et varsel på 6 måneder.

Ernst G. Hachmann GmbH honoreres med 4,5% for ejendomsadministrationen og med 0,3% for bogføring og regnskabsmæssig assistance. Beløbet tillægges 19% MWSt (tysk moms) (5,71% inklusive tysk moms) og beregnes af den samlede bruttoleje uden varmeudgifter. I Prognosen er der yderligere afsat tDKK 3.725 pr. år til juridisk assistance mv.

Såfremt enkelte Ejendomme har eller får en tomgang på mere end 10%, modtager Ernst G. Hachmann GmbH ved nyudlejning en bonus svarende til en halv månedsløje. Grundet Ejendomsporteføljens nuværende tomgang er der ikke afsat omkostning hertil i Prognosen.

Såfremt Ernst G. Hachmann GmbH yder bistand i forbindelse med større istandsættelsesarbejder udført af tredjemand, betales endvidere et administrationstillæg på 3% af entreprisens summen med tillæg af moms.

Aftalen med Ernst G. Hachmann GmbH er underlagt tysk ret og kan gennemses ved henvendelse på Udsteders kontor.

5.6.5 Forvaltning af Datterselskaberne

Der forventes i forbindelse med gennemførelsen af Udbuddet at blive indgået en række administrations- og serviceaftaler mellem Griffin Flats IV GmbH og dette selskabs datterselskaber, hvorunder Griffin Flats IV GmbH er forpligtet til at udføre visse ledelsesmæssige opgaver for Griffin Flats IV GmbH's datterselskaber. Disse opgaver vil blandt andet bestå i varetagelse af den overordnede ejendomsadministration, månedsrapportering, budgetopfølgning og andre opgaver af regnskabs- og bogføringsmæssig karakter. Griffin Flats IV GmbH vil desuden fungere som kontaktperson til forvalterne af Ejendommene.

Som betaling for ovennævnte ydelser vil Griffin Flats IV GmbH modtage et honorar på markeds-mæssige vilkår fra dets Datterselskaber.

Aftalerne forventes tidligst at kunne opsiges til udgangen af 2010, bortset fra i tilfælde af konkurs eller andre ekstraordinære begivenheder.

Aftalerne forventes at blive underlagt tysk ret.

5.6.6 Samarbejdsaftale med Strandgaard Danmark A/S

Griffin Gruppen har et tæt samarbejde med Henrik Strandgaard, som er hovedaktionær i Strandgaard Danmark A/S, baseret på hans mangeårige ekspertise på det tyske ejendomsmarked, og Henrik Strandgaard har tidligere fungeret som mægler i forbindelse med Griffin Gruppens køb af fast ejendom i Tyskland. Strandgaard Danmark A/S har selv opbygget en betydelig portefølje af tyske ejendomme og har derigennem erhvervet et grundigt kendskab til udviklingen og forholdene på det tyske ejendomsmarked.

I forbindelse med Griffin Flats IV GmbH's køb af Ejendomsporteføljen vil Strandgaard Danmark A/S modtage et mæglerhonorar fra Griffin Flats IV GmbH på 1% af anskaffelsesprisen for Ejendomsporteføljen, svarende til tDKK 14.995.

5.7 Transaktioner med nærtstående

5.7.1 Honorarer til Griffin Gruppen

Griffin Bonds A/S modtager i forbindelse med gennemførelsen af Udbuddet et honorar på 5% af anskaffelsesprisen for Ejendomsporteføljen, svarende til tDKK 74.976 for Griffin Bonds A/S' arbejde med strukturering af købet og finansieringen af Ejendomsporteføljen og gennemførelsen heraf. Dette arbejde omfatter blandt andet arbejdet med udstedelsen af B-aktierne, forhandling af aftalerne om køb af Ejendommene, forhandling af vilkårene for Bridge Finansieringen, forhandling med banker om formidling af tegning af B-aktierne, stiftelsen og struktureringen af Udsteder.

Griffin Bonds A/S er i henhold til Administrationsaftalen (Bilag 2) berettiget til at modtage et årligt administrationshonorar fra Udsteder og Datterselskaberne på 2% plus moms af de årlige udfakturerede lejeindtægter, svarende til tDKK 2.429 for regnskabsåret 2008/2009.

Griffin Bonds A/S har som led i Administrationsaftalen tilbudt Bestyrelsen at foranledige Ejendomsporteføljen solgt på de bedst mulige vilkår efter Bestyrelsens nærmere beslutning mod et honorar svarende til 0,5% ekskl. moms af salgsprisen efter omkostninger for arbejdet med at forberede og gennemføre et salg af Ejendomsporteføljen. Såfremt salgsprovenuet efter omkostninger overstiger de i Prognosen forudsatte værdier af Ejendomsporteføljen, tillægges et yderligere honorar til Griffin Bonds A/S på 0,5% ekskl. moms af salgsprovenuet efter omkostninger, forudsat det yderligere honorar på 0,5% ekskl. moms kan indeholdes i den merpris, som opnås i forhold til de i Prognosen forudsatte værdier. Opnås en salgspris for Ejendommene, der efter salgsomkostninger medfører tab på ejendomssalget for Udsteder i forhold til den seneste vurderingsrapport, modtager Griffin Bonds A/S intet honorar. Bestyrelsen har p.t. ikke accepteret Griffin Bonds A/S' tilbud, og ovennævnte honorar til Griffin Bonds A/S er ikke afsat i Prognosen.

5.7.2 Griffin Bonds A/S' sikkerhedsstillelse for Bridge Finansieringen

Griffin Bonds A/S har kautioneret som selvskyldner for Udsteders indfrielse af Bridge Finansieringen. Herudover har Griffin Bonds A/S pantsat 13.250.000 styk A-aktier i Griffin III Berlin A/S. De af Griffin Bonds A/S stillede sikkerheder vil blive frigivet umiddelbart efter gennemførelsen af Udbuddet og indfrielsen af Bridge Finansieringen som beskrevet i afsnit 5.6.2.

5.8 Rets- og voldgiftssager

Der verserer en retssag mellem Greta 36 Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH og sælgeren af Ejendommen beliggende Leibnizstrasse 23 vedrørende erstatningskrav på op til EUR 100.000 mod sælgeren for misligholdelse af den indgåede købsaftale.

Bortset fra ovenstående er hverken Udsteder eller Datterselskaberne involveret i eller har kendskab til potentielle myndigheds-, stats-, rets- eller voldgiftssager eller tvister med myndigheder, som har haft eller kan få væsentlig negativ indflydelse på Udsteder eller Datterselskabernes finansielle stilling eller resultat. Datterselskaberne er jævnlige involveret i sager med lejerne i sædvanligt omfang, idet disse sager efter Bestyrelsens opfattelse ikke har eller vil få væsentlig indflydelse på Udsteder.

6. MARKEDET OG EJENDOMSPORTEFØLJEN

6.1 Det tyske boligmarked

Berlin er med sine godt 3.395.000 indbyggere Tysklands største by. Efterhånden som næsten alle republikkens statslige institutioner samt de vigtigste fagforbund og ambassader har slået sig ned i Berlin som følge af flytningen af hovedstaden fra Bonn, er Berlin nu ikke blot Tysklands hovedstad, men også en vigtig europæisk metropol. Det kulturelle udbud er stort og innovativt, og turismen blomstrer. Erhvervslivet har også fået øjnene op for Berlin. Det er dog ikke alle store virksomheder, der har flyttet deres hovedsæde til byen, men de fleste er efterhånden repræsenteret. Det er især de lave driftsomkostninger, der har tiltrukket mange nye virksomheder specielt inden for brancher som hightech og bioteknologi.

Berlin kan tilbyde et rigt udvalg af attraktive boligområder og en skøn omegn med adgang til vand og med mange fritidsmuligheder. Yderligere fordele ved Berlin er de mange højere læreanstalter og den veludbyggede offentlige trafik.

Købekraften pr. person er DKK 122.582, hvilket svarer til indekstal 96,3 i forhold til den samlede gennemsnitlige købekraft i hele Tyskland på 100 (Kilde: Plötz Immobilienführer Deutschland 2006).

Siden genforeningen har Berlin været præget af turbulens. Antallet af virksomheder og arbejdspladser har været faldende, og mobiliteten i befolkningen har været tilsvarende høj. Fra 1995 til 2005 var der mere end 4 mio. flytninger. Det var flytninger inden for Berlin såvel som flytninger til og fra byen. Ca. 1,2 mio. mennesker flyttede til byen, mens næsten lige så mange flyttede væk. Sådanne forhold er naturligvis ikke gået ubemærket hen over boligmarkedet, der har oplevet faldende priser og været præget af tomgang (Kilde: IBB Berliner Wohnungsmarktbericht 2006 – Investitionsbank Berlins rapport fra 2006 om det tyske boligmarked).

Disse meget dynamiske forandringer har på forskellig vis sat deres spor på Berlins byområder. I de store højhusområder som Marzahn-Hellersdorf har befolkningstallet, og dermed også efterspørgslen på boliger, været tydeligt aftagende. Den deraf opståede tomgang har fra et boligøkonomisk synspunkt blandt andet gjort det nødvendigt at foretage nedrivninger.

Der er derimod konstateret en stigende tilflytning til nogle af områderne i den indre by. Det drejer sig i den forbindelse ikke kun om unge, kreative mennesker, der bor i single-boliger, men også om husstande med familier. Generelt kan det konkluderes, at der sker en udvik-

ling hen imod et stadigt stigende antal små husstande (singularisering) særligt koncentreret i den indre by og i de områder, der støder op til den indre by. Således steg antallet af husstande med mere end 15% alene i distriktet Friedrichshain-Kreuzberg i perioden 2000-2004. På samme tid steg dog også antallet af ubeboede boliger. Alt i alt har ønskerne og behovene forandret sig meget hurtigere, end man gennem byggeprojekter har kunnet nå at tilpasse bestanden af boliger.

Lejereprisindekset for Berlin viser en moderat stigning fra indeks 100 i 2000 til indeks 108,3 (inkl. varme)/107,7 (ekskl. varme) i 2005. I perioden 1995 til 2004 steg den gennemsnitlige leje med 13,4%, svarende til en gennemsnitlig årlig stigning på 1,5%. Tomgangen i lejligheder i Berlin har været moderat stigende fra 5,0% pr. 1. september 2003 til 5,76% pr. 1. januar 2006 (Kilde: IBB Berliner Wohnungsmarktbericht 2006 – Investitionsbank Berlins rapport fra 2006 om det tyske boligmarked).

6.2 Reguleringen af det tyske ejendomsmarked

Lejeregulering i Tyskland er som udgangspunkt baseret på aftalefrihed, men lovgivningen indeholder visse begrænsninger i udlejers adgang til at fastsætte og forhøje lejen.

Både ved fastsættelse af leje i forbindelse med indgåelse af lejekontrakter og ved efterfølgende lejeforhøjelser gælder det såkaldte "Mietspiegel", der udtrykker den sædvanlige leje for sammenlignelige lejemaal i et bestemt område for en bestemt periode.

"Mietspiegel" sætter således faste, øvre grænser for lejereguleringer gældende for specifikke ejendomstyper i de enkelte områder i Tyskland.

Der gælder følgende overordnede regler for lejeforhøjelser:

- Hvis lejen har været uændret i 15 måneder, kan den forhøjes op til "Mietspiegel", dog max. 20% stigning over 3 år.
- Huslejen kan stige som følge af reovering/istandsættelse af ejendommen med op til 11% af værdien af reoveringen/istandsættelsen.
- Almindelige indeksstigninger, såfremt dette er aftalt i lejekontrakten (ikke almindeligt).

Udover ovenstående gælder der en generel regel om, at lejen ikke må overstige den sammenlignelige markedsleje med mere end 20%.

I relation til udlejers opsigelsesadgang er det generelt vanskeligt for udlejer at opsiges lejemaal, medmindre der foreligger misligholdelse fra lejers side.

Visse af Ejendommene er beliggende i saneringsområder, hvilket betyder, at saneringsmyndighederne i Berlin skal give tilladelse til erhvervelsen af disse Ejendomme. Det er Ledelsens vurdering, at det ikke vil være et problem at opnå denne tilladelse til erhvervelsen af de pågældende Ejendomme med henvisning til købesummens størrelse for de enkelte Ejendomme.

Ved købet af visse af Ejendommene er der sket indfrielse af lån ydet af Investitionsbank Berlin, hvilket betyder, at ejeren af de pågældende Ejendomme er pålagt en række begrænsninger i sin dispositionsret over Ejendommene, hvoraf de væsentligste er maksimering af lejen og begrænsning i varsling af lejeforhøjelser. Disse begrænsninger har ingen indflydelse på Prognosen.

6.3 Ejendomsporteføljen

6.3.1 Købet af Ejendomsporteføljen

Griffin IV Berlin A/S har via dets datterselskab Griffin Flats IV GmbH indgået aftaler om køb af ejendomme i Berlin. Opkøbet af Ejendommene er sket enten direkte i Griffin Flats IV GmbH eller indirekte via selskaber, der er datterselskaber til Griffin Flats IV GmbH. Datterselskaberne er ejet og kontrolleret af Griffin Flats IV GmbH som nærmere beskrevet i afsnit 5.4.

Greta-selskaberne er købt af SAVE GmbH og Yvo Grundstücks GmbH, som er ejet af en ekstern tysk projektudvikler og forretningsmand, som gennem en årrække har specialiseret sig i det berlinske ejendomsmarked. Han opkøber ejendommene i separate selskaber, sætter ejendommene i stand og sørger for, at ejendommene bliver udlejet. Herefter sættes de enkelte selskaber til salg på det fri marked.

Gefiplan GmbH & Co Strassmannstrasse 6 KG og Gefiplan GmbH & Co. Strassmannstrasse 8 KG er købt af Gefiplan GmbH & Co. Vermögensverwaltung KG, som ejes af en tysk ejendomsudvikler.

Indgåelsen af aftaler om køb af Ejendommene er sket over ca. 3/4 år. Anskaffelsen er sket enten som direkte køb af ejendomme eller som aktiekøb eller køb af kommanditandele, hvor de pågældende selskaber ikke har anden aktivitet end ejerskab af Ejendommene. Af de af Prognosen omfattede Ejendomme er ca. 71% (målt på anskaffelsessum) overtaget på tidspunktet for gennemførelsen af Udbuddet. Af de resterende ca. 29% af Ejendommene, forventes ca. 21% overtaget 29. juni 2007 mod betaling af købesummen og registrering af det købende selskab som ejer af Ejendommen i tingbogen. Overtagelsen af de resterende ca. 8% af Ejendommene forventes at ske i perioden frem til 31. januar 2008.

De 8% af Ejendommene, der skal overtages i perioden frem til 31. januar 2008, skal undergå en omfattende renovering i perioden frem til overtagelsen. Købesummen for disse ejendomme skal først betales, når bygningerne er færdigrenoveret i overensstemmelse med det aftalte. Der er ikke stillet mangelsgaranti for renoveringsarbejdet, da der i stedet er givet afslag i den aftalte købesum for de pågældende Ejendomme.

De endelige omkostninger ved ejendoms køb i Tyskland kan først opgøres, når den endelige afregning foreligger, og visse af Ejendommene/selskaberne er ikke endeligt afregnet endnu. Den oprindelige anskaffelsespris er således tillagt de forventede udgifter til dækning af omkostninger til mægler, Grunderwerbsteuer, notar, finansiering osv.

Griffin Flats IV GmbH har inden indgåelsen af de endelige købsaftaler fået foretaget en nøje gennemgang af Ejendommens fysiske tilstand og fået foretaget en juridisk gennemgang af Ejendommene/Datterselskaberne, som har omfattet en gennemgang af erhvervslejekontrakterne og 20-30% af boliglejekontrakterne, ligesom Griffin Flats IV GmbH har vurderet Ejendommens lejeindtægter og driftsomkostninger.

Der henvises til Bilag 3 for en oversigt over hvilke selskaber i Koncernen, der har erhvervet og dermed har ejerskabet til de enkelte Ejendomme i Ejendomsporteføljen.

6.3.2 Ejendomsporteføljens størrelse og beliggenhed

Nedenstående tabel viser fordelingen af Ejendommene blandt Datterselskaberne målt på købesum, antallet af Ejendomme, antallet af lejemål og antal kvm.:

	Købesummen ekskl. omk. DKK	Antal ejen- domme	Antal bolige- jemål	Antal er- hvervs- lejemål	Antal kvm.
Griffin Flats IV GmbH	258.793.630	20	453	47	37.281
Greta 15. Vermögen- verwaltungs GmbH	81.529.795	13	192	19	15.546
Greta 36. Vermögen- verwaltungs GmbH	193.700.000	10	142	44	19.872
Greta 40. Vermögen- verwaltungs GmbH	105.417.500	15	272	25	18.805
Greta 45. Vermögen- verwaltungs GmbH	47.366.257	4	92	8	6.157
Greta 46. Vermögen- verwaltungs GmbH	210.745.600	25	425	40	34.273
Greta 47. Vermögen- verwaltungs GmbH	228.937.047	23	466	30	34.009
Greta 48. Vermögen- verwaltungs GmbH	248.141.967	25	460	64	37.066
Greta 60. Vermögen- ver-	82.627.180	1	66	0	12.724

waltungs GmbH					
Gefiplan GmbH & Co. Strassmannstrasse 6 KG	22.350.000	1	34	1	2.367
Gefiplan GmbH & Co. Strassmannstrasse 8 KG	19.903.606	1	39	2	2.355
Total/gennemsnit	1.499.512.583	138	2.641	280	220.455

Nedenstående tabel viser fordeling af Ejendommenes indtægter, tomgang og afkast blandt Datterselskaberne pr. april 2007:

	SOLL - leje- indtægt DKK	IST - leje- indtægt DKK	Tomgang	Anskaffelsespris pr. kvm. i gen- nemsnit DKK	Brutto- afkast
Griffin Flats IV GmbH	19.253.013	18.936.070	2,20%	6.942	7,44%
Greta 15. Vermö- gensverwaltungs GmbH	6.624.778	6.293.540	5,00%	5.244	8,13%
Greta 36. Vermö- gensverwaltungs GmbH	12.854.130	12.211.423	5,00%	9.747	6,64%
Greta 40. Vermö- gensverwaltungs GmbH	8.430.608	8.009.078	5,00%	5.606	8,00%
Greta 45. Vermö- gensverwaltungs GmbH	3.206.067	3.045.764	5,00%	7.693	6,77%
Greta 46. Vermö- gensverwaltungs GmbH	16.167.051	15.358.699	5,00%	6.149	7,67%
Greta 47. Vermö- gensverwaltungs GmbH	16.554.115	15.726.409	5,00%	6.732	7,23%
Greta 48. Vermö- gensverwaltungs GmbH	18.909.111	17.963.655	5,00%	6.695	7,62%
Greta 60. Vermö- gensverwaltungs GmbH	6.120.532	5.814.505	5,00%	6.494	7,41%
Gefiplan GmbH & Co. Strassmannstrasse 6 KG	1.576.636	1.497.804	5,00%	9.442	7,05%
Gefiplan GmbH & Co. Strassmannstrasse 8 KG	1.388.836	1.319.395	5,00%	8.452	6,98%
Total/gennemsnit	111.084.878	106.176.342	4,52%	6.802	7,41%

Bruttoafkast er beregnet som købesum ekskl. omkostninger i forhold til Soll-lejeindtægten.

I Selskabet Greta 46 er ejendommen Bergstrasse 66, 12169 Steglitz-Zehlendorf beliggende på en lejet grund. I forbindelse med købet af selskabet Greta 46 har selskabet forudbetalt grundlejen indtil 2065 med tDKK 3.166. Såfremt grundlejen ikke forlænges efter 2065, har udlejer af grunden en forkøbsret til ejendommen. Forkøbsretten udgør ejendommens markedsverdi i 2065. I Ejendomsporteføljen er der ikke andre ejendomme på lejet grund.

Berlin er opdelt i 12 distrikter, hvoraf Datterselskaberne har Ejendomme i alle distrikterne samt en mindre enhed i forstaden Hohen Neuendorf bei Berlin. Nedenstående tabel viser fordelingen af Ejendommene på de respektive distrikter:

	Antal boliger/erhverv	Købesummen ekskl. omk. DKK	Aktuel ledighed	Anskaffelsespris pr. kvm. i gennemsnit DKK
Charlottenburg-Wilmersdorf	177/40	201.561.342	5,4%	9.910
Friedrichshain-Kreuzberg	384/18	181.139.875	5,2%	7.450
Hohen Neuendorf bei Berlin	8/3	6.709.077	5,0%	6.110
Lichtenberg	57/6	29.758.174	5,0%	6.019
Marzahn-Hellersdorf	33/2	16.151.016	5,0%	5.999
Mitte	499/48	238.925.431	3,8%	5.974
Neukölln	437/35	166.596.388	5,0%	5.173
Pankow	145/27	99.225.572	2,7%	7.276
Reinickendorf	194/15	140.278.312	5,0%	6.138
Spandau	156/19	70.791.144	5,0%	5.983
Steglitz-Zehlendorf	179/15	99.529.411	3,7%	7.768
Tempelhof-Schöneberg	318/43	217.700.238	4,2%	7.453
Treptow-Köpenick	54/9	31.146.603	4,6%	6.878
TOTAL	2641/280	1.499.512.583	4,5%	6.802

6.3.3 Lejere og ledighed

Der er stor forskel på både ledigheds- og lejeniveau i de forskellige distrikter i Berlin, som beskrevet i afsnit 6.4. Dette skyldes blandt andet, at Ejendommene har været forvaltet og administreret af forskellige virksomheder. Griffin Gruppen har i en anden Berlin-portefølje igennem 2 år haft Ernst G. Hachmann GmbH som forvalter, og Bestyrelsen har på baggrund af disse erfaringer besluttet, at Ernst G. Hachmann GmbH vælges som forvalter af Ejendomsporteføljen.

6.3.4 Lejeindtægter

I Tyskland opererer man med en Soll-leje og en Ist-leje. Soll-lejen er et udtryk for, hvilken leje man på det givne tidspunkt kan opnå ved fuld udlejning af ejendommen – altså bruttoleje før fradrag af eventuel tomgang. Ist-leje er derimod et udtryk for den aktuelle lejeindtægt på lejemålene – altså både de udlejede og ledige lejligheder.

De samlede bruttolejeindtægter (eksklusive tomgang) for regnskabsåret 2007/2008 for hele Ejendomsporteføljen er budgetteret til tDKK 104.836.

Nedenstående oversigt beskriver fordelingen af Soll-lejen og Ist-lejen pr. april 2007 i de områder, hvor Ejendommene er beliggende.

	SOLL - lejeindtægt DKK	IST - lejeindtægt DKK
Charlottenburg-Wilmersdorf	13.635.104	12.879.686
Friedrichshain-Kreuzberg	12.582.584	11.998.118
Hohen Neuendorf bei Berlin	479.220	455.259
Lichtenberg	2.443.319	2.321.153
Marzahn-Hellersdorf	1.291.052	1.226.500
Mitte	18.697.643	17.965.787
Neukölln	13.758.426	13.070.505
Pankow	7.173.644	7.042.611
Reinickendorf	10.488.361	9.963.943
Spandau	5.437.222	5.165.361
Steglitz-Zehlendorf	7.263.655	7.012.437
Tempelhof-Schöneberg	15.445.382	14.788.305
Treptow-Köpenick	2.389.266	2.286.676
TOTAL	111.084.878	106.176.342

6.3.5 Ejendomsporteføljens vedligeholdelsesstand

Ejendomsporteføljen er blevet gennemgået af en ekstern, teknisk bygningsekspert, Gibbins European Architects, som har udarbejdet en rapport over Ejendommenes stand samt udarbejdet forslag til forbedringer. Ejendommene fremstår overordnet set i god stand.

Der er i Prognosen afsat tDKK 11.175 til reovering og forbedringer i regnskabsårene 2007/2008 og 2008/2009 samt tDKK 14.900 i de efterfølgende år. Der vil helt naturligt opstå et behov for løbende forbedringer på Ejendommene, men da der ikke er nogen kritiske istandsættelser, der skal foretages, er det valgt at afsætte ovennævnte beløb til dette formål.

6.3.6 Forvaltning af Ejendommene

Til forvaltning af alle Ejendommene er valgt ejendomsforvaltningsselskab Ernst G. Hachmann GmbH, der dækker hele Tyskland, som nærmere beskrevet under afsnit 5.6.4.

6.4 Boligmarkedet i Berlin

Griffin Gruppen har igennem mere end 2 år investeret og opkøbt ejendomme i Berlin, og interessen for området er absolut stigende. Det har kunnet mærkes, at der er kommet flere investorer til, og priserne er opadgående.

Boligmarkedet i Berlin er fortsat lavt prissat i forhold til de øvrige hovedstæder i Europa. Ejendommene er anskaffet til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på DKK 6.802 (eksklusive omkostninger).

Berlin er inddelt i 12 distrikter. Porteføljen har ejendomme i alle 12 distrikter samt i forstaden Hohen Neuendorf. En uddybende beskrivelse af de 12 distrikter og Hohen Neuendorf følger nedenfor. For yderligere information om distrikterne henvises til www.berlin.de og Statistisches Jahrbuch 2006, som har meget uddybende og detaljerede oplysninger om hvert distrikt. Nedenstående oplysninger stammer fra ovennævnte kilder.

6.4.1 Charlottenburg-Wilmersdorf

Den del af Ejendomsporteføljen, der ligger i Charlottenburg-Wilmersdorf, udgør 9,23% af Ejendomsporteføljens samlede antal kvadratmeter, 12,27% af den månedlige lejeindtægt og 13,44% af den samlede anskaffelsessum.

Distriktet er beliggende vest for Berlin-Mitte. Det består af 7 bydele med i alt 315.080 indbyggere. Lejeniveauet i Charlottenburg-Wilmersdorf er et af de højeste i Berlin.

Charlottenburg ligger vest for Berlins centrum. Det er her de mere velhavende berlinere bor, og hvor man kan besøge Schloß Charlottenburg. Slottet er blandt andet kendt for sin smukke, barokke slotspark og berømte ravsål, der også kaldes verdens 8. vidunder. Det er også i Charlottenburg, man finder den store folkepark "Jungfernheide" og den af Champs Elysées inspirerede 3,5 km lange boulevard, Kurfürstendamm, i folkemunde kaldet "Ku'damm". Den er Berlins mest eksklusive gade med butikker i den høje ende af prisskalaen.

Wilmersdorf er ligesom Charlottenburg en af Berlins pænere bydele. Det er først og fremmest et boligkvarter. De tilstødende bydele mod vest er det landsbylignende Schmargendorf og det store villakvarter Grunewald, hvor man finder en række ambassadørboliger. Selve Wilmersdorfs centrum er som enhver anden storby tæt bebygget. Et af de mest spektakulære bygningsværker i Berlin i det hele taget, som er en stor motorvejsoverbygning med flere tusinde lejligheder, ligger i Schlangenhäuser Straße i Wilmersdorfs centrum (Kilde: www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf).

6.4.2 Friedrichshain - Kreuzberg

Den del af Ejendomsporteføljen, der er ligger i Friedrichshain-Kreuzberg, udgør 11,03% af Ejendomsporteføljens samlede antal kvadratmeter, 11,33% af den månedlige lejeindtægt og 12,08% af den samlede anskaffelsessum.

Distriktet er beliggende sydøst for Berlin-Mitte. Det består af to bydele med i alt 261.811 indbyggere. Lejeniveauet er lavt i hele distriktet.

Friedrichshain ligger næsten midt i Berlin, syd for Berlin-Mitte. Denne bydel var i 1920'erne og 30'erne socialisternes og kommunisternes højborg og er den dag i dag et af de tættest befolkede og mindre bemidlede områder i Berlin.

Efter genforeningen blev industriområdet omkring Osramværkerne nord for havnen solgt til en storinvestor. Området blev saneret for mere end DKK 7,45 mia. og derefter fortrinsvis udlejet til servicevirksomheder. Området er blevet døbt Oberbaum-City og har i dag ca. 70 virksomheder, der tilsammen beskæftiger omkring 2.200 medarbejdere.

Distriktets anden bydel, Kreuzberg, er især kendt for, at den før genforeningen var omsluttet af den tysk-tyske grænse fra tre sider. Sammen med Friedrichshain udgjorde Kreuzberg tidligere BZ-kulturens højborg. I dag er ca. 1/3 af indbyggerne i Kreuzberg af anden etnisk herkomst - især tyrkisk. Fra at være et perifert område blev Kreuzberg efter genforeningen i 1990 nærmest fra den ene dag til den anden til et område midt i Berlins centrum. Denne

”nye” placering har betydet, at bydelen bliver mere og mere attraktiv for bl.a. virksomheder og organisationer (Kilde: www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg).

6.4.3 Hohen Neuendorf

Den del af Ejendomsporteføljen, der ligger i Hohen Neuendorf, udgør 0,50% af Ejendomsporteføljens samlede antal kvadratmeter, 0,43% af den månedlige lejeindtægt og 0,45% af den samlede anskaffelsessum for Ejendomsporteføljen. Lejeniveauet i Hohen Neuendorf er generelt højt.

Hohen Neuendorf ligger umiddelbart op ad Berlins bygrænse i nord, hvor den støder op til bydistriktet Berlin-Reinickendorf. Hohen Neuendorf har ca. 23.000 indbyggere. Den består af et mindre bycentrum, der fortrinsvis er omgivet af villaer, parcelhuse og sommerboliger. Bortset fra 3 huse blev Hohen Neuendorf forskånet for ødelæggelser under 2. verdenskrig og har dermed bevaret sin historiske charme. Der er i de senere år opstået en række nye boligområder, som pga. den naturskønne beliggenhed tæt på Berlins centrum er meget eftertragtede. Infrastrukturen er særdeles god med optimale forbindelser til Berlin (Kilde: www.hohen-neuendorf.de).

6.4.4 Lichtenberg

Den del af Ejendomsporteføljen, der ligger i Lichtenberg, udgør 2,24% af Ejendomsporteføljens samlede antal kvadratmeter, 2,20% af den månedlige lejeindtægt og 1,98% af den samlede anskaffelsessum.

Distriktet er beliggende i den østlige del af Berlin. Det består af 10 bydele med i alt 258.894 indbyggere. Lejeniveauet i dette distrikt er lavt til middel.

Efter genforeningen i 1990 forlod omkring 18% af indbyggerne området fortrinsvis pga. manglende indkøbsmuligheder og grønne områder. I løbet af 1990'erne forbedrede bydelens image sig stødt og roligt. De historiske bygninger blev saneret, vejene udvidet, herunder Konrad-Wolf-Strasse, og der blev bygget et stort shoppingcenter, ”Storchenhof”.

Bydelen Karlshorst, der ligger i den sydlige del af distriktet, har siden 1990 været et eftertragtet boligkvarter. Det skyldes først og fremmest, at de talrige nybyggerområder overvejende omfatter en- og tofamiliehuse. Her finder man desuden hestevæddeløbsbanen Karlshorst og det tysk-russiske museum. Af højere læreanstalter er der Fachhochschule für Technik und Wirtschaft Berlin og Katholische Hochschule für Sozialwesen (Kilde: www.berlin.de/ba-lichtenberg).

6.4.5 Marzahn-Hellersdorf

Den del af Ejendomsporteføljen, der ligger i Marzahn-Hellersdorf, udgør 1,22% af Ejendomsporteføljens samlede antal kvadratmeter, 1,16% af den månedlige lejeindtægt og 1,08% af den samlede anskaffelsessum.

Distriktet består af 5 bydele med i alt 250.413 indbyggere. Lejeniveauet er overvejende lavt til middel.

Marzahn-Hellersdorf ligger i den nordøstlige del af Berlin og grænser op til distrikterne Lichtenberg og Treptow-Köpenick. Distriktet har Berlins største sammenhængende industriområde, men er frem for alt et boligområde. Hele bydelen Marzahn samt visse områder af bydelene Hellersdorf og Kaulsdorf er nybyggerområder, som først blev grundlagt sidst i 1970'erne. På det tidspunkt var det overvejende unge familier, der flyttede til områdets dengang nye, store boligområder med ca. 100.000 nye boliger. Helt frem til 1991 lå gennemsnitsalderen i distriktet derfor på omkring 30-31 år. Befolkningen er imidlertid begyndt at søge væk fra distriktets store boligområder, hvorfor gennemsnitsalderen er steget til omkring 40 år, hvilket dog stadig gør det til det 4. "yngste" distrikt i Berlin. En anden faktor, der gør sig gældende, er, at mens befolkningstallet i distriktets store områder falder, tiltager det i de mindre boligområder (Kilde: www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf).

6.4.6 Mitte

Den del af Ejendomsporteføljen, der ligger i Mitte, udgør 18,14% af Ejendomsporteføljens samlede antal kvadratmeter, 16,83% af den månedlige lejeindtægt og 15,93% af den samlede anskaffelsessum.

Distriktet består af 6 bydele med i alt 322.744 indbyggere. Lejeniveauet svinger her fra det laveste til det højeste.

I Mitte ligger de fleste institutioner, der er tilknyttet Forbundsdagen, Forbundsrådet og Forbundsregeringen samt de fleste ambassader. Det er også her, man finder Brandenburger Tor, de vigtigste museer og store teatre.

Mitte er en blanding af nybyggeri og historiske mindesmærker. På Platz der Republik lige bag Berlins vartegn, Brandenburger Tor, ligger den ombyggede rigsdagsbygning med den 30 meter høje glaskuppel, som den verdenskendte arkitekt Sir Norman Foster står bag.

Hovedstadens pragtboulevard er Unter den Linden. Den løber fra Brandenburger Tor til Schloßbrücke, der fører over til museumsøen. I kvarteret omkring Schloßbrücke har hver bygning sin egen historie. Det er bygninger som Humboldt-universitetet, operahusene "Deutsche Staatsoper" og "Komische Oper" og mange flere. På selve museumsøen ligger en

storslået samling af klassicistiske pragtbygninger, som UNESCO har erklæret for verdenskulturnarv, og ikke langt fra Rådhuset kan man opleve det rekonstruerede kvarter Nikolaiviertel, der har bevaret charmen fra det 18. århundrede.

På en af Europas smukkeste pladser, Gendarmenmarkt ligger St. Hedwigs-katedralen, det ottekantede Konzerthaus Berlin samt domkirkerne "Deutscher Dom" og "Französischer Dom" (Kilde: www.berlin.de/ba-mitte).

6.4.7 Neukölln

Den del af Ejendomsporteføljen, der ligger i Neukölln, udgør 14,61% af Ejendomsporteføljens samlede antal kvadratmeter, 12,39% af den månedlige lejeindtægt og 11,11% af den samlede anskaffelsessum.

Distriktet er beliggende i den sydlige del af Berlin. Det består af 6 bydele med i alt 305.900 indbyggere. Lejeniveauet i Neukölln er overvejende lavt, men nogle få steder er det middel.

Neuköllns største gader er Karl-Marx-Strasse, Hermannstrasse og Sonnenallee. Distriktets bydel af samme navn er særligt kendt for sit operahus, Neuköllner Oper, og bryggeriet, Berliner Kindl, der frem til januar i år havde hovedsæde her. Berliner Kindl, hvis øl er i topklasse, grundlagde virksomheden i Neukölln i 1870. Bryggeriet har dog nu flyttet hovedsædet og hele produktionsapparatet til bydelen Hohenschönhausen (Kilde: www.berlin.de/ba-neukoelln).

6.4.8 Pankow

Den del af Ejendomsporteføljen, ligger i Pankow, udgør 6,19% af Ejendomsporteføljens samlede antal kvadratmeter, 6,46% af den månedlige lejeindtægt og 6,62% af den samlede anskaffelsessum.

Distriktet udgør sammen med Reinickendorf den nordlige del af Berlin. Det består af 13 bydele med i alt 353.910 indbyggere. Det er dermed det befolkningsmæssigt største af Berlins 12 distrikter. Lejeniveauet i Pankow dækker ligeledes det meste. Der er en stort set jævn fordeling mellem lave, middel og høje lejepriser.

Prenzlauer Berg udgør den sydlige del af Pankow, der grænser op til Berlin-Mitte mod sydvest og Friedrichshain-Kreuzberg mod sydøst. Bydelen er præget af ældre bebyggelse fra omkring år 1900 med mere end 300 fredede bygninger i 5-etages karréer. Det er et af de få steder, der blev forskånet for de allieredes bombeangreb under 2. verdenskrig. Mere end 80% af alle lejligheder er fra før 1948.

Weißensee hører ligesom Prenzlauer Berg i dag ind under distriktet Pankow. Som følge af nedrivningen af mange industribygninger og udstykningen af tidligere landbrugsarealer er bydelen i løbet af de sidste par år blevet til et af de mest foretrukne områder for nybyggeri af boligejendomme (Kilde: www.berlin.de/ba-pankow).

6.4.9 Reinickendorf

Den del af Ejendomsporteføljen, der ligger i Reinickendorf, udgør 10,37% af Ejendomsporteføljens samlede antal kvadratmeter, 9,44% af den månedlige lejeindtægt og 9,35% af den samlede anskaffelsessum.

Distriktet Reinickendorf ligger i nord i den del af Berlin, der grænser op til Spandau i vest, Berlin-Mitte i syd og Pankow i øst. Det består af 9 bydele med i alt 244.226 indbyggere. Lejeniveauet i Reinickendorf dækker hele spektret. I området nærmest Mitte er det lavt, men jo længere mod nord man kommer, jo højere bliver det.

Søen, Tegeler See, i distriktets sydvestlige del er et af Berlins bedste steder at dyrke vandsport og et yndet udflugtsmål for såvel berlinere som turister. Kommunen er i fuld gang med at gøre området omkring søen endnu mere attraktivt. Udover en bro er der planlagt en udvidelse af de nuværende tilbud inden for gastronomi, kultur og vandsport samt en mole, hvor turistbåde kan lægge til (Kilde: www.reinickendorf.de).

6.4.10 Spandau

Den del af Ejendomsporteføljen, der ligger i Spandau, udgør 5,37% af Ejendomsporteføljens samlede antal kvadratmeter, 4,89% af den månedlige lejeindtægt og 4,72% af den samlede anskaffelsessum.

Distriktet Spandau udgør den vestlige del af Berlin. Distriktet består af 10 bydele med i alt 225.045 indbyggere. Lejeniveauet i Spandau er lavt til middel

Med sin omfattende energiforsyning og placeringen af verdenskendte firmaer som Siemens og BMW er det Berlins største industriområde. Det er ligeledes et af de største boligområder. Ligesom Reinickendorf har også Spandau store skov- og vandområder, der gør distriktet til et yndet udflugtsmål.

Bydelen Spandau har interessante historiske bygningsværker at byde på, som f.eks. to middelalderlige fæstningsanlæg. Spandau har også en gammel bydel med mange historiske bygninger og bindingsværkshuse.

Siemensstadt er som navnet antyder præget af industrianlæg, dog ikke længere kun af Siemens. Bydelens vartegn er det 71 meter høje Siemenstårn, hvorfra man har en fantastisk udsigt over området. Denne bydel har også meget andet at byde på, såsom højhuskvarterer tegnet af internationalt anerkendte arkitekter og skønne rekreative områder (Kilde: www.berlin.de/ba-spandau).

6.4.11 Steglitz-Zehlendorf

Den del af Ejendomsporteføljen, der ligger i Steglitz-Zehlendorf, udgør 5,81% af Ejendomsporteføljens samlede antal kvadratmeter, 6,54% af den månedlige lejeindtægt og 6,64% af den samlede anskaffelsessum.

Distriktet er beliggende i det sydvestligste hjørne af Berlin. Det består af 7 bydele med i alt 288.670 indbyggere. Lejeniveauet er i dette distrikt middel til højt.

Distriktet er karakteriseret ved et stort villakvarter og mange videnskabelige institutter og højere læresteder blandt andet Freie Universität Berlin, Max-Planck-Gesellschaft, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Biologiske Bundesanstalt für Land- und Forstwirtschaft og Deutsches Archäologisches Institut. Den botaniske have ligger også her.

I bydelen Steglitz er der i marts 2006 blevet indviet et moderne, eksklusivt shoppingcenter, Das Schloss, der omkranser det gamle gotiske rådhus. Das Schloss er 48.000 kvm. stort fordelt på fire etager. De 36.000 kvm. er handels-, fritids- og gastronomiarealer, og de øvrige 12.000 kvm. er kontorarealer, som huser bl.a. Berliner Rundfunk, diverse banker, produktionselskaber og reklamebureauer mv. (Kilde: www.berlin.de/ba-steglitz-zehlendorf).

6.4.12 Tempelhof-Schöneberg

Den del af Ejendomsporteføljen, der ligger i Tempelhof-Schöneberg, udgør 13,25% af Ejendomsporteføljens samlede antal kvadratmeter, 13,90% af den månedlige lejeindtægt, og 14,52% af den samlede anskaffelsessum.

Tempelhof-Schöneberg strækker sig fra Mitte til byens sydligste punkt. Det består af 6 bydele med i alt 333.163 indbyggere. Lejeniveauet er fortrinsvis lavt til middel med nogle få områder i den høje ende af prisskalaen.

Som flere af Berlins distrikter består Tempelhof-Schöneberg af en blanding af højhuskvarterer med lejeboliger, parcelhuskvarterer, parker og industri samt et byliv med teatre, restauranter og barer.

Distriktet har herudover flere kolonihaveanlæg, en naturpark og en travbane. Den ene af Berlins tre lufthavne, Flughafen Berlin-Tempelhof, ligger ligeledes her (Kilde: www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg).

6.4.13 Treptow-Köpenick

Den del af Ejendomsporteføljen, der ligger i Treptow-Köpenick, udgør 2,05% af Ejendomsporteføljens samlede antal kvadratmeter, 2,15% af den månedlige lejeindtægt og 2,08% af den samlede anskaffelsessum.

Distriktet udgør den sydøstligste del af Berlin. Det består af 15 bydele med i alt 235.336 indbyggere. Lejeniveauet er overvejende middel.

Treptow-Köpenick er Berlins største distrikt og har de største skov- og vandområder. 36% af det samlede areal er vandområder, og 42% er skov. Bydelen Köpenick ligger lige ved Dahmes udløb i floden Spree, der via søen, Müggelsee, forbinder Köpenick med Berlin-Mitte. Med sine 12.776 ha og 116.000 indbyggere er Köpenick Berlins tyndest befolkede område og går ofte under navnet Berlins grønne lunge "Die grüne Lunge Berlins".

Köpenick kan takke den småkriminelle Wilhelm Voigt (1849-1922) alias Der Hauptmann von Köpenick for, at bydelen den dag i dag er verdenskendt. Hans bedrifter er blevet gengivet adskillige gange både i litteraturen, på teateret og på filmværkstedet.

Altglienicke udgør området mellem Schönefeld lufthavn og videnskabs- og teknologiparken Adlershof. Bydelen har godt 26.000 indbyggere. Kvarteret omkring den gamle kirke fra 1895 udgør bydelens kerne (Kilde: www.berlin.de/ba-treptow-koepenick).

6.5 Forsikringsforhold

Alle Ejendomme i Ejendomsporteføljen er eller vil i takt med overtagelsen blive nyværdiforsikret i forskellige forsikringselskaber. Forsikringerne er tegnet i overensstemmelse med gældende tysk praksis og på normale vilkår.

6.6 Strategi med Ejendomsporteføljen

Boligmarkedet i Tyskland er kendetegnet ved at være det største marked i Europa med 40 mio. boliger, hvoraf det offentlige kun ejer 3 mio. boliger.

Siden medio 2004 har det tyske boligmarked været af stor interesse for udenlandske investorer, der har kunnet se flere fordele og potentialer ved investering i boliger i Tyskland, herunder investeringer i Berlin.

En af de væsentligste årsager til den stigende interesse har været, at det tyske marked ikke har udviklet sig og ikke er steget i samme takt som i de øvrige lande i Europa. Dette skyldes blandt andet den overordnede økonomiske situation i Tyskland, hvor man i en periode på ca. 10 år har oplevet faldende priser på boliger. Lejeindtægter på lejeboliger er tilsvarende steget mindre end inflationen igennem denne periode, hvorfor det må antages, at lejestigninger på sigt er realistiske.

Berlin er Tysklands hovedstad, men en sammenligning med hovedstæder i de omkringliggende lande viser et meget lavt pris- og lejeniveau på boligmarkedet i Berlin.

Det hidtidige svage marked i Tyskland ser nu ud til at forbedre sig, og tal for både handelsbalance, tillid til fremtiden i erhvervslivet og arbejdsløsheden går i en positiv retning.

Bestyrelsen vurderer, at der fremover kan forventes et tysk marked med væsentligt større aktivitet og økonomisk fremgang end tidligere, hvilket alt andet lige bør betyde væsentlige prisstigninger inden for boligområdet i lighed med det, der er sket i f.eks. Danmark og Sverige.

Den overordnede strategi med Ejendomsporteføljen er at investere i og optimere Ejendommene, som efter en længevarende periode forventes solgt, når og såfremt der kan realiseres en fornuftig værdistigning. Der er ikke indarbejdet nogen form for økonomiske konsekvenser ved realisering af Ejendomsporteføljen i Prognosen.

Ejendommene er opkøbt enkeltvis eller i mindre porteføljer, som så er samlet til én stor portefølje. DTZ Rapporten og den deri indeholdte vurdering af Ejendomsporteføljen viser, at en stor samlet Ejendomsportefølje alt andet lige vægtes til en væsentlig højere pris end f.eks. de samme ejendomme vurderet enkeltvis. Dertil kommer et værditillæg for en såkaldt porteføljebetragtning, idet kapitalfonde, der normalt har et lavere afkastkrav til ejendommene, kun efterspørger større porteføljer af ejendomme og ikke mindre enkeltstående ejendomme.

Udover porteføljebetragtningen samles alle Ejendommene hos én forvalter, der kan sikre, at indtjeningen og optimeringen af Ejendommene sker hensigtsmæssigt.

Prospektet lægger op til en langsigtet investeringshorisont i relation til Ejendomsporteføljen. Det er muligt, at investeringen i Ejendomsporteføljen allerede tidligt i forløbet realiseres, f.eks. hvis priserne på boliger i Berlin stiger væsentligt. Såfremt Ejendomsporteføljen afhændes, beslutter Bestyrelsen inden for rammerne af aktieselskabsloven og Udsteders vedtægtsmæssige formål, hvorledes der skal disponeres over provenuet. Udsteders generalfor-

samling kan til enhver tid beslutte at ændre det vedtægtsmæssige formål eller beslutte, at Udsteder skal likvideres i overensstemmelse med reglerne i aktieselskabsloven.

Koncernen har mulighed for at investere i yderligere ejendomme, men det er ikke på nuværende tidspunkt hensigten, at der skal foretages yderligere investeringer i ejendomme udover, hvad der følger af Prognosen.

7. HISTORISKE REGNSKABSOPLYSNINGER FOR UDSTEDER

7.1 Historiske regnskabsoplysninger

Udsteder er stiftet 1. juli 2005 og har aflagt årsrapport for perioden 1. juli 2005 til 30. juni 2006. I denne regnskabsperiode var Udsteder et såkaldt ”hvilende” selskab uden nævneværdige aktiviteter, og årsrapporten er derfor indarbejdet ved krydshenvisning, jf. afsnit 10. Årsrapporten kan enten rekvireres på Udsteders hjemmeside www.GriffinIVBerlin.dk eller på Udsteders adresse.

7.1.2 Historiske regnskabsoplysninger vedrørende de købte Ejendomme

Det har ikke været muligt at fremskaffe historiske regnskabsoplysninger for de 138 ejendomme, der har haft forskellige ejere, herunder privatpersoner, inden de blev købt af Udsteders datterselskaber. Såfremt den oprindelige sælger af en ejendom var en privatperson, vil eventuelt bogføringsmateriale ikke være tilgængeligt. Det historiske regnskabsmateriale, der forligger, er således meget sparsomt og ikke offentliggjort. Disse forhold bevirker, at det i realiteten er umuligt eller urimeligt omkostningstungt for Udsteder at fremskaffe eller udarbejde retvisende og brugbare historisk regnskaber for Ejendomsporteføljen. Af disse årsager indeholder Prospektet ikke historiske regnskabsoplysninger vedrørende Ejendomme.

7.2 Midlertidige regnskabsoplysninger

Udsteder har udarbejdet en urevideret perioderegnskab for perioden 1. juli 2006-31. december 2006. Halvårsrapporten er indarbejdet ved krydshenvisning, jf. afsnit 10. Halvårsrapporten kan enten rekvireres på Udsteders hjemmeside www.GriffinIVBerlin.dk eller på Udsteders adresse.

7.3 Økonomiske nøgletal

Nedenfor følger tabel over økonomiske nøgletal for Udsteder.

	1. juli 2005	30. juni 2006	31. december 2006
	(tDKK)	(tDKK)	(tDKK)
Egenkapital	500	503	50.000
Aktiver	500	509	525.574
Passiver	500	509	525.574

8. PROGNOSE

Udsteder har udarbejdet en Prognose i forbindelse med udstedelse af nominelt DKK 270.000.000 nye B-aktier, der forventes optaget til notering på Københavns Fondsbørs A/S. Prognosen er udarbejdet på konsolideret basis og omfatter Udsteder med Datterselskaber, som beskrevet i afsnit 5.4. Som følge af at B-aktierne noteres på Københavns Fondsbørs A/S, skal koncernregnskabet aflægges i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder IFRS.

8.1 Erklæringer om Prognosen

8.1.1 Ledelsens erklæring

Den af selskabet aflagte koncernprognose for regnskabsårene 2006/2007-2020/2021, idet selskabernes regnskabsår omfatter perioden 1. juli-30. juni, er behandlet og godkendt af Direktion og Bestyrelse dags dato.


Koncernprognosen er udarbejdet i overensstemmelse med krav til indregning og måling i henhold til International Financial Reporting Standards (IFRS), som godkendt af EU, og på grundlag af forudsætninger, der efter vores opfattelse forekommer velbegrundede.

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

København, den 4. juni 2007

Griffin IV Berlin A/S

Direktion:



Flemming Pelby

Bestyrelse:



Direktør Erik Stannow,
formand
Senior Director Product
Marketing EMEA,
Apple Inc.



Direktør Finn Christensen
Nordic Marketing Manager,
Business Innovations, IBM
Corporate



Direktør Carsten Pedersen
Rise
Administrerende direktør i
Griffin Holding A/S

8.1.2 Revisors erklæring

Erklæring afgivet af uafhængig revisor om gennemgang af Prognosen.

Til aktietegnerne i Griffin IV Berlin A/S.

Vi har efter aftale gennemgået Prognosen for Griffin IV Berlin A/S for perioden 2006/2007-2020/2021, omfattende drifts-, status- og likviditetsfremskrivning, som fremgår af afsnit 8 i Prospektet for Griffin IV Berlin A/S dateret 4. juni 2007. Prognosen udarbejdes på grundlag af de væsentlige forudsætninger anført i Prospektets afsnit 8.4 samt den i afsnit 8.6 anførte regnskabspraksis for Prognosen.

Ledelse har ansvaret for Prognosen, herunder de forudsætninger, som ligger til grund herfor.

Vores ansvar er på grundlag af vores gennemgang at udtrykke en konklusion om, hvorvidt prognosen er udarbejdet på grundlag af de af Ledelsen angivne forudsætninger og den anvendte regnskabspraksis.

Det udførte arbejde

Vi har udført vores arbejde i overensstemmelse med den internationale revisionsstandard om andre erklæringsopgaver med sikkerhed med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at Prognosen er udarbejdet på grundlag af de angivne forudsætninger og i overensstemmelse med den for selskabet gældende regnskabspraksis. Som led i vores arbejde har vi efterprøvet, om Prognosen er udarbejdet på grundlag af Ledelsens forudsætninger og den for selskabet gældende regnskabspraksis. Vi har endvidere efterprøvet den indre talmæssige sammenhæng i Prognosen.

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

Konklusion

Efter vores opfattelse er Prognosen for 2006/2007-2020/2021 korrekt udarbejdet på grundlag af de angivne forudsætninger og den for selskabet gældende regnskabspraksis.

De faktiske resultater vil sandsynligvis afvige fra Prognosen, idet faktiske begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

København, den 4. juni 2007

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
(Medlem af FSR)

Jens Otto Damgaard
statsautoriseret revisor
(Medlem af FSR)

8.2 Generelt

Ejendommene er overtaget enten enkeltvis eller i mindre porteføljer, og har derfor forskellige overtagelsesdatoer. Prognosen er udarbejdet på baggrund af de forventede overtagelsesdatoer. Udsteders regnskabsår løber fra 1. juli til 30. juni.

De i Prognosen indeholdte forudsætninger og fremadrettede forventninger er efter Udsteders opfattelse rimelige på nuværende tidspunkt, men kan vise sig at være fejlagtige i fremtiden. Af forskellige årsager, herunder ændringer i relevante økonomiske forhold samt andre faktorer beskrevet i afsnit 3 om risikofaktorer, vil de faktiske resultater kunne afvige væsentligt fra de resultater, der er forudsat i disse fremadrettede forventninger. Som følge af disse risici og usikkerheder kan der ikke gives sikkerhed for, at forventede begivenheder rent faktisk vil finde sted. Potentielle investorer opfordres til at undersøge alle relevante risici, herunder de selskabsspecifikke, markedsmæssige, juridiske samt regnskabs- og skattemæssige risici, der måtte være relevante i forbindelse med tegning af B-aktierne, og som kan påvirke nøjagtigheden af de fremadrettede udsagn, der er indeholdt i Prospektet.

Det er Bestyrelsens vurdering, at den drift og likviditet, der fremgår af Prognosen, sikrer Udsteder en tilstrækkelig arbejdskapital til at dække Koncernens nuværende behov for kapital. På tidspunktet for offentliggørelse af Prospektet har Udsteder en egenkapital på tDKK 50.000 og en samlet gæld på tDKK 1.138.915. Gælden er fuldt sikret med pant i Ejendomsporteføljen. Dette medfører en solvensgrad på 4,4%. Såfremt Udbuddet gennemføres vil Udsteder have en egenkapital på tDKK 577.335 og en solvensgrad på 48%. Det er Bestyrelsens opfattelse, at denne kapitalisering og gældssituation er fuldt tilstrækkelig til at finansiere Udsteders drift.

Som det fremgår af driftsprognosen i afsnit 8.3 er der for 2006/2007 anslået lejeindtægter på tDKK 28.963, omkostninger til drift, administration og renter på tDKK 32.197 samt en likvid beholdning på tDKK 136.404. Baseret herpå er det Bestyrelsens opfattelse, at Udsteder

har tilstrækkelig driftskapital til rådighed til at dække de planlagte aktiviteter i mindst 12 måneder efter første noteringsdag.

Udsteder er stiftet 1. juli 2005 med en aktiekapital på DKK 500.000. I forbindelse med erhvervelsen og finansieringen af overtagelsen af Ejendomsporteføljen er kapitalgrundlaget i Udsteder blevet styrket via en kontant indbetaling af DKK 49.500.000 i forbindelse med en kapitaludvidelse på nominelt DKK 24.500.000, således at Udsteders nominelle aktiekapital udgør DKK 25.000.000 på tidspunktet for Udbuddet.

8.3 Prognoseoversigt

Nedenfor fremgår Koncernens prognose i perioden fra 1. juli 2006 til 30. juni 2021 for henholdsvis resultatopgørelse, balance og pengestrømsopgørelse. Koncernens regnskabsår løber fra 1. juli til 30. juni. I den første regnskabsperiode er der anvendt en forholdsmæssig fordeling af årlige lejeindtægter, driftsomkostninger og finansielle poster.

Driftsprognose

År	2006/2007	2007/2008	2008/2009	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021
Ejendommens driftsprognose i TDKK															
Lejeindtægter	28.963	99.593	108.296	112.181	115.502	118.808	122.163	125.569	129.026	132.535	136.096	139.711	143.380	147.104	150.884
Driftsomkostninger	-6.641	-22.759	-23.004	-21.561	-18.659	-19.044	-19.435	-19.832	-20.235	-20.643	-21.058	-21.479	-21.906	-22.340	-22.780
Administrationsomkostninger	-1.570	-4.844	-4.918	-5.048	-5.165	-5.282	-5.401	-5.521	-5.643	-5.767	-5.893	-6.021	-6.150	-6.282	-6.415
Resultat før finansielle poster	20.752	71.990	80.373	85.572	91.677	94.481	97.327	100.216	103.148	106.125	109.145	112.211	115.324	118.482	121.689
Finansielle indtægter	0	2.290	1.827	1.231	675	828	957	406	476	558	193	74	71	113	200
Amortisering af finansieringsomkostninger	-1.764	-2.041	-2.116	-2.190	-2.280	-2.362	-2.436	-2.518	-2.600	-2.682	0	0	0	0	0
Finansielle omkostninger	-23.565	-58.997	-62.196	-61.513	-60.728	-61.871	-62.873	-61.789	-62.461	-63.074	-62.548	-62.679	-62.679	-62.679	-62.679
Resultat før afskrivninger samt skat/udskudt skat	-4.577	13.241	17.888	23.101	29.345	31.077	32.976	36.314	38.564	40.927	46.790	49.606	52.716	55.916	59.209
Dagsværdiregulering af ejendomme	0	0	24.189	24.552	24.920	25.294	25.674	26.059	26.449	26.846	27.249	27.658	28.073	28.494	28.921
Aktuel skat	0	0	0	0	-182	-2.243	-3.221	-4.023	-4.538	-5.082	-6.550	-7.215	-7.956	-8.722	-9.512
Ændring i udskudt skat	1.343	-3.493	-11.100	-12.571	-14.133	-12.628	-12.251	-12.431	-12.613	-12.796	-12.981	-13.167	-13.356	-13.545	-13.737
Driftsresultat	-3.234	9.748	30.977	35.082	39.950	41.500	43.177	45.919	47.863	49.895	54.507	56.881	59.476	62.143	64.882

Likviditet i TDKK

Driftsresultat	-3.234	9.748	30.977	35.082	39.950	41.500	43.177	45.919	47.863	49.895	54.507	56.881	59.476	62.143	64.882
Illikvid andel af resultat	421	5.534	-10.973	-9.791	-8.507	-10.305	-10.986	-11.109	-11.237	-11.368	-14.268	-14.490	-14.717	-14.948	-15.184
Aktieindsud	577.335	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Køb af ejendomme	-1.528.298	-1.1175	-11.175	-14.900	-14.900	-14.900	-14.900	-14.900	-14.900	-14.900	-14.900	-14.900	-14.900	-14.900	-14.900
Udløst udbyrte	0	0	-29.500	-29.500	-29.500	-29.500	-29.500	-29.500	-29.500	-29.500	-29.500	-29.500	-29.500	-29.500	-29.500
Korfristet gæld ekskl. prioritetsgæld	0	-84.314	0	0	0	2.425	796	802	515	545	1.468	664	742	766	790
Tysk l. prioritetslån	1.090.180	61.809	-12.381	-13.985	-15.743	-17.991	-20.020	-21.045	-22.125	-23.262	-9.249	0	0	0	0
Ny finansiering	0	0	0	0	0	74.500	0	0	67.050	0	0	0	0	0	0
Periodens likviditet	136.404	-18.397	-33.052	-33.094	-28.700	45.729	-31.433	-29.833	37.666	-28.591	-11.941	-1.345	1.101	3.560	6.087
Akkumuleret likviditet	136.404	118.007	84.955	51.862	23.161	68.891	37.457	7.625	45.291	16.700	4.759	3.414	4.515	8.075	14.162

Balanceprognose

År	2006/2007	2007/2008	2008/2009	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021
Balance i TDKK															
Aktiver															
Ejendommens værdi	1.528.298	1.612.612	1.636.801	1.661.353	1.686.273	1.711.567	1.737.241	1.763.299	1.789.749	1.816.595	1.843.844	1.871.502	1.899.574	1.928.068	1.956.989
Ejendomme til fremtidig levering	84.314	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Forbedringer	0	11.175	22.350	37.250	52.150	67.050	81.950	96.850	111.750	126.650	141.550	156.450	171.350	186.250	201.150
Dagsværdi af investeringsejendomme	1.612.612	1.623.787	1.659.151	1.698.603	1.738.423	1.778.617	1.819.191	1.860.149	1.901.499	1.943.245	1.985.394	2.027.952	2.070.924	2.114.318	2.158.139
Akk. likviditetsoverskud	136.404	118.007	84.955	51.862	23.161	68.891	37.457	7.625	45.291	16.700	4.759	3.414	4.515	8.075	14.162
Aktiver i alt	1.749.016	1.741.794	1.744.106	1.750.464	1.761.584	1.847.508	1.856.648	1.867.774	1.946.790	1.959.945	1.990.153	2.031.366	2.075.439	2.122.393	2.172.301
Passiver															
Aktiekapital	295.000	295.000	295.000	295.000	295.000	295.000	295.000	295.000	295.000	295.000	295.000	295.000	295.000	295.000	295.000
Overkurs ved emission	282.335	282.335	282.335	282.335	282.335	282.335	282.335	282.335	282.335	282.335	282.335	282.335	282.335	282.335	282.335
Udløddet udbytte	0	0	-29.500	-59.000	-88.500	-118.000	-147.500	-177.000	-206.500	-236.000	-265.500	-295.000	-324.500	-354.000	-383.500
Overført resultat	-3.234	6.515	19.684	36.691	58.294	81.173	105.450	132.184	160.575	190.705	225.152	261.672	300.481	341.647	385.237
Opskrivningshenlæggelse	0	0	17.808	35.883	54.228	72.851	91.752	110.934	130.408	150.173	170.233	190.595	211.260	232.237	253.529
Egenkapital i alt	574.101	583.850	585.327	590.909	601.359	613.359	627.037	643.456	661.818	682.213	707.220	734.602	764.578	797.221	832.602
Udskudt skat i alt	-1.343	2.150	13.250	25.821	39.954	52.582	64.833	77.264	89.877	102.673	115.654	128.822	142.177	155.722	169.459
Tysk l. prioritetslån	1.113.169	1.174.978	1.162.597	1.148.612	1.132.869	1.114.878	1.094.858	1.073.814	1.051.689	1.028.426	1.019.178	1.019.178	1.019.178	1.019.178	1.019.178
Finansieringsomkostninger l. prioritetslån	-21.225	-19.184	-17.068	-14.878	-12.598	-10.236	-7.800	-5.282	-2.682	0	0	0	0	0	0
Tysk l. prioritetlån netto	1.091.944	1.155.794	1.145.529	1.133.735	1.120.271	1.104.642	1.087.058	1.068.531	1.049.007	1.028.426	1.019.178	1.019.178	1.019.178	1.019.178	1.019.178
Ny finansiering	0	0	0	0	0	74.500	74.500	74.500	141.550	141.550	141.550	141.550	141.550	141.550	141.550
Skuldig købesum / Kortfristet gæld	84.314	0	0	0	0	2.425	3.221	4.023	4.538	5.082	6.550	7.215	7.956	8.722	9.512
Gæld i alt	1.176.258	1.155.794	1.145.529	1.133.735	1.120.271	1.181.567	1.164.779	1.147.054	1.195.095	1.175.059	1.167.278	1.167.942	1.168.684	1.169.450	1.170.240
Passiver i alt	1.749.016	1.741.794	1.744.106	1.750.464	1.761.584	1.847.508	1.856.648	1.867.774	1.946.790	1.959.945	1.990.153	2.031.366	2.075.439	2.122.393	2.172.301

Bestyrelsen er ikke bekendt med tendenser, usikkerhed, krav, forpligtelser eller begivenheder, der med rimelighed kan forventes at få en væsentlig indflydelse på Udsteders fremtidsudsigter for det igangværende regnskabsår, bortset fra de forhold, der er beskrevet under afsnit 3 om risikofaktorer.

8.4 Budgetforudsætninger

8.4.1 Omsætning

Lejeindtægten for regnskabsåret 2006/2007 er budgetteret til tDKK 28.963 og er fastsat under hensyntagen til, hvornår de enkelte Ejendomme forventes overtaget, og hvornår lejeindtægten kan indregnes som tilhørende Koncernen.

På overtagelsestidspunktet er tomgangen i Ejendommene i gennemsnit 4,52%, hvilket der også er budgetteret med i regnskabsåret 2006/2007. I de følgende to år er der budgetteret med en tomgang på 5%, og derefter 4% i hvert af de følgende år

2006/2007: 4,52% tomgang

2007/2008: 5% tomgang

2008/2009: 5% tomgang

2009/1010: 4% tomgang

2010/2011 og fremefter: 4% tomgang

Når ejendomme i Berlin skifter ejer, kan dette erfaringsmæssigt medføre en kortvarig forøgelse i tomgangslejen, hvorfor tomgangen budgetteres til 5% mod en tomgang ved overtagelsen af Ejendommene på 4,52%. Fra og med regnskabsåret 2009/2010 er der indregnet en tomgang på 4%, og denne sats er fastholdt i de efterfølgende år.

Ved fuld udlejning ville lejeindtægten i f.eks. regnskabsåret 2008/2009 være tDKK 104.836, hvor denne med reduktion for tomgang er indregnet til tDKK 99.593. Dette er ensbetydende med, at såfremt tomgangen i regnskabsåret 2008/2009 ikke er 5%, men f.eks. er reduceret til 4%, øges lejeindtægterne med tDKK 1.049. Såfremt tomgangslejen derimod forøges til 6%, reduceres lejeindtægterne med tDKK 1.049.

Lejeindtægten budgetteres ligesom omkostningerne med en generel stigning på 1,5% p.a. fra og med år regnskabsåret 2007/2008.

Det er aftalt med sælgeren af Greta-selskaberne, at visse af Ejendommene skal istandsættes i forbindelse med overtagelsen. De udgifter, som sælger af Greta-selskaberne har afholdt til forbedringer, og som betales som en del af anskaffessummen for Ejendommene, kan efter de tyske Mietspiegel-regler medføre lejestigninger. Disse mulige lejestigninger er ikke indregnet i Prognosen.

Ejendommene vurderes generelt efter gennemførelse af eventuel aftalt renovering at være i god stand, og der er afsat tDKK 11.175 pr. år i regnskabsårene 2007/2008 og 2008/2009 og derefter tDKK 14.900 pr. år til fortsat renovering og forbedring af Ejendommene.

Den tyske lejelovgivning tillader, at 11% af de afholdte omkostninger til renovering og forbedringer kan tillægges lejen. Som følge heraf er 11% af de budgetterede tDKK 11.175/14.900 til fortsat renovering og forbedring derfor indregnet i Prognosen som lejeindtægter i året efter afholdelsen af omkostningen.

Lejeindtægterne er i øvrigt forudsat at stige med 1,5% p.a. - korrigeret for ovennævnte forøgelser af lejeindtægten på 11% af de budgetterede beløb til fortsat renovering og forbedring.

For en stor del af Ejendommene, har sælgeren afgivet garanti for udlejning af 80-100% af Ejendommen i de første 12 måneder efter det købende selskabs overtagelse af Ejendommen eller selskabet.

Som anført i afsnit 3.2 er der usikkerhed om muligheden for at realisere de forventede ændringer i tomgangsleje, lejeforhøjelser mv. Tilsvarende er der risiko for, at det ikke er muligt at opnå de budgetterede lejeniveauer, uanset at der legalt er mulighed for at opkræve de budgetterede lejeindtægter.

8.4.2 Driftsomkostninger

De årlige driftsomkostninger fordeler sig således:

Omkostningstype	2006/2007 tDKK	2007/2008 tDKK
Ejendomsadministration	1.937	6.653
Vedligeholdelse	3.218	10.654
Øvrige ejeromkostninger	514	1.795
Øvrige driftsomkostninger	972	3.658
I alt	6.641	22.759

Ejendomsadministration:

Ernst G. Hachmann GmbH honoreres med 4,5% for ejendomsadministrationen og med 0,3% for bogføring og regnskabsmæssig assistance. Beløbet tillægges 19% MWSt (tysk moms) (5,71% inklusive tysk moms) og beregnes af den samlede bruttoleje fratrukket varmeudgifter.

Vedligeholdelse:

Baseret på oplysninger fra Ernst G. Hachmann GmbH er der i Prognosen indregnet følgende vedligeholdelsesomkostninger:

2006/2007: DKK 52,15 pr. kvm.

2007/2008: DKK 52,15 pr. kvm.

2008/2009: DKK 44,70 pr. kvm.

2009/2010: DKK 44,70 pr. kvm.

2010/2011 og fremefter: DKK 29,8 pr. kvm.

Vedligeholdelse er konkret vurderet af forvalteren Ernst G. Hachmann GmbH og ovenstående satser er reguleret med en årlig stigning på 1,5%.

Øvrige ejeromkostninger:

Øvrige ejeromkostninger på tDKK 1.795 i regnskabsåret 2007/2008 består af fællesomkostninger i forbindelse med de tomme lejemål.

Øvrige driftsomkostninger:

Øvrige driftsomkostninger består af udgifter til annoncering efter lejere og advokatombkostninger til inddrivelse af restancer.

8.4.3 Administrationsomkostninger

Omkostningstype	2006/2007 tDKK	2007/2008 tDKK
Selskabsadministration	0	365
Revision	845	845
Fondsbørsmeddelelser, aktiebank, forvaltning og administration mv.	725	2.488
Øvrig administration	0	1.146
I alt	1.570	4.844

Alle nævnte omkostninger forventes at stige med 1,5% p.a, hvilket modsvarer den forventede stigning i lejeindtægterne.

8.4.4 Finansielle indtægter

Den overskydende likviditet forventes forrentet med mellem 0% og 3% p.a. Den effektive rente er budgetteret til at blive 1,8% p.a.

8.4.5 Finansielle omkostninger

Posten udgør renteudgift på I. Prioritets-Finansieringen, herunder renteudgift på tillægslånene. Der er i regnskabsåret 2006/2007 indregnet en renteudgift på tDKK 7.000 vedrørende Bridge Finansieringen.

Renteudgiften på I. Prioritets-Finansieringen er budgetteret med de aktuelle rentesatser for de optagne lån. For de lån, der endnu ikke er optaget, er der budgetteret med en rente på 5,40% p.a. Der henvises til afsnit 5.6.1 for en oversigt over de indhentede lånetilbud.

I. Prioritets-Finansieringen er variabelt forrentet. Der er indgået swap-kontrakter, der afdækker renterisikoen indtil refinansiering i regnskabsåret 2016/2017.

For perioden efter udløb af de aftalte renteperioder er der budgetteret med en rentesats på 5,40% p.a.

Under renteudgifter indregnes tillige den amortiserede (periodiserede) del af de omkostninger, som vedrører låneoptagelsen, jf. nedenfor under afsnit 8.4.6. Dette betyder, at de pågældende låneomkostninger ikke omkostningsføres i forbindelse med lånenes optagelse, men

fordeles hen over lånenes løbetid. Denne regnskabsmæssige behandling, der er i overensstemmelse med IFRS, har ingen likviditetsmæssig betydning.

8.4.6 Omkostninger i forbindelse med finansiering

I. Prioritets-Finansieringen indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles forpligtelserne til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af "den effektive rentes metode", således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansieringsomkostninger til optagelse af I. Prioritets-Finansieringen udgør tDKK 22.989 og omkostningsføres i perioden 2006/2007-2015/2016.

8.4.7 Skat

Der er indregnet aktuel skat og udskudt skat i henhold til gældende skatteregler for Tyskland og Danmark. Der er afsat tysk skat af årets resultat, herunder af værdireguleringer af Ejendomsporteføljen med en sats på 26,375%, hvilket svarer til den tyske selskabsskatteprocent. Der er i Prognosen foretaget skattemæssige afskrivninger på bygninger med 2% p.a. efter gældende tyske afskrivningsregler for boligudlejningsejendomme. Ved beregning af skattemæssige afskrivninger er det forudsat, at bygningerne udgør 85% af Ejendomsporteføljens samlede skattemæssige anskaffelseskost med tillæg af efterfølgende forbedringer.

Griffin Flats 4 GmbH, Greta 15 Vermögensverwaltungs GmbH, Greta 36 Vermögensverwaltungs GmbH, Greta 40 Vermögensverwaltungs GmbH, Greta 45 Vermögensverwaltungs GmbH, Greta 46 Vermögensverwaltungs GmbH, Greta 47 Vermögensverwaltungs GmbH, Greta 48 Vermögensverwaltungs GmbH, Greta 60 Vermögensverwaltungs GmbH, forudsættes sambeskattet i Tyskland, og de skattemæssige regler forudsættes uændret i den periode, som Prognosen dækker.

De estimerede købsomkostninger og rådgiveromkostninger på i alt tDKK 148.750 er delvist indregnet i den tyske sambeskattede indkomst for perioden 2006/2007 til 2020/2021 og delvist aktiveret på de købte Ejendomme. Omkostningerne vil blive allokert til de selskaber, som omkostningen vedrører, og henholdsvis udgiftsført eller afskrevet over en periode. Såfremt de tyske skattemyndigheder anfægter de foretagne fordelinger og fradrag, vil dette kunne medføre en forøgelse af den sambeskattede indkomst. Den maksimale risiko er skatteværdien af tDKK 148.750, svarende til tDKK 39.240 ved en skattesats på 26,375%.

I Tyskland er der fremsat et lovforslag om ændring af selskabsskatteprocenten fra 26,375% til 15,825% samtidig med, at der indføres begrænsninger vedrørende fradrag for renteudgif-

ter. Det er Bestyrelsens opfattelse, at lovforslaget ikke vil påvirke Udsteders betaling af selskabsskat i væsentligt omfang. Prognosen er derfor udarbejdet på baggrund af nugældende skatteregler.

8.4.8 Ejendommenes værdi

I Prognosen indgår Ejendommene initialt (ved den første indregning) med den samlede anskaffelsespris for Ejendommene på tDKK 1.612.612. Den samlede anskaffelsespris på Ejendommene sammensætter sig af den aftalte købspris for Ejendommene på anskaffelsestidspunktet på tDKK 1.499.513 med tillæg af anskaffelsesomkostninger på tDKK 113.096.

På foranledning af Udsteder har DTZ foretaget en gennemgang og uvildig vurdering af Ejendomsporteføljen. DTZ har opgjort markedsværdien af Ejendomsporteføljen i maj 2007 til tDKK 1.627.825, hvilket er højere end anskaffelsesprisen tDKK 1.612.612 inkl. købsomkostninger. Det bekræftes, at oplysningerne fra DTZ Rapporten er korrekt gengivet i Prospektet, og at der ikke er udeladt fakta, som kan medføre, at de gengivne oplysninger er unøjagtige eller vildledende. Efter Udsteders bedste vidende er oplysningerne i DTZ Rapporten korrekte, og der er ikke udeladt oplysninger, som burde være medtaget. DTZ Rapporten kan besigtiges ved henvendelse på Udsteders kontor.

Efter den første indregning til anskaffelsespris måles Ejendommene i Prognosen til Ejendommenes dagsværdi, hvilket er i overensstemmelse med IFRS.

I Prognosen er lagt til grund, at Ejendommenes markedsværdi ved den første regnskabsafslæggelse pr. 30. juni 2007 udgør den oprindelige anskaffelsespris inklusive anskaffelsesomkostninger på i alt tDKK 1.612.612.

Fra og med regnskabsåret 2008/2009 tillægges Ejendommene en generel værdistigning på 1,5% p.a., hvilket modsvarer den budgetterede generelle stigning i lejeindtægter samt omkostninger.

8.4.9 Forbedringer

Der er afsat tDKK 11.175 til forbedringer pr. år i regnskabsårene 2007/2008 og 2008/2009 samt tDKK 14.900 i de efterfølgende regnskabsår. I Prognosen er de afsatte beløb til forbedringer ikke indeksreguleret med 1,5% p.a.

8.4.10 Prioritets-Finansieringen

I. Prioritets-Finansieringen på i alt tDKK 1.175.275 er optaget/vil blive optaget hos 2 forskellige tyske banker fordelt med tDKK 61.090 hos Berlin Hannoversche Hypothekenbank AG og tDKK 1.114.185 hos Eurohypo Aktiengesellschaft.

I Prognosen er indregnet de nøjagtige vilkår, som de enkelte lån er/forventes at blive optaget på. Hovedreglen er, at lånene er indgået for 10 år, og renten er fastlåst med swaps.

For så vidt angår de Ejendomme, som på Udstedelsesdagen ikke er endeligt overtaget, foreligger de nøjagtige data endnu ikke, og renten fastsættes ikke før overtagelsestidspunktet. I disse tilfælde er der budgetteret med 5,40% p.a. i rente og en 10-årig løbetid. Der henvises til afsnit 5.6.1 for en oversigt over de indhentede låntilbud.

Afdragsprofilerne for I. Prioritets-Finansieringen varierer fra lån til lån. Generelt er lånene afdragsfrie det første år og afdrages derefter med 1,5% af hovedstolen i de efterfølgende år.

Det er forudsat i Prognosen, at der optages et tillægslån i regnskabsåret 2011/2012 på tDKK 74.500 og i regnskabsåret 2014/2015 et yderligere lån på tDKK 67.050 til styrkelse af likviditeten. Disse lån er i Prognosen indregnet med en rente på 5,40% p.a. Behovet for styrkelsen af likviditeten er afhængig af, at bestyrelsen finder det økonomisk optimalt at foretage de i Prognosen forudsatte forbedringer af Ejendommene. Såfremt disse forbedringer kun foretages i mindre omfang end forudsat, mindskes behovet for yderligere låneoptagelse tilsvarende.

De 17 lån under I. Prioritets-Finansieringen skal refinansieres efter 10 år. Én af de finansierende banker har allerede nævnt muligheden for en porteføljefinansiering, når lånene indfries, og der er derfor budgetteret med fuld afdragsfrihed fra og med 1. juli 2017 og en rente på 5,40%.

De samlede finansieringsomkostninger er opgjort til tDKK 22.989, der afskrives over perioden 2006/2007-2015/2016.

8.4.11 Aktieudstedelsen

I forbindelse med Udbuddet er der estimeret omkostninger på tDKK 12.665, som fragår i overkurs ved emission. Der henvises til afsnit 4.6 for en nærmere specifikation af omkostningerne forbundet med Udbuddet.

8.4.12 Aktiekapital

Udsteders aktiekapital vil på noteringstidspunktet være nominelt DKK 295.000.000, hvoraf nominelt DKK 25.000.000 vil være A-aktier og nominelt DKK 270.000.000 vil være B-aktier, idet det er forudsat, at Udbuddet fuldtægnes.

Ved gennemførelsen af Udbuddet vil Udsteders aktiekapital ved fuldtægning være fordelt som følger:

	Aktiekapital (DKK)	Ejerandel	Stemmer	Stemme- andel
Griffin Bonds A/S (A-aktier)	25.000.000	8,475%	250.000.000	48,077%
Børsnoteret (B-aktier)	270.000.000	91,525%	270.000.000	51,923%
Total	295.000.000	100%	520.000.000	100%

8.4.13 Dagsværdiregulering

I overensstemmelse med IFRS' regnskabsprincipper (jf. nedenfor i afsnit 8.6) måles Ejendommene til dagsværdi, og værdireguleringen resultatføres. Denne værdiregulering kan enten være en positiv regulering eller en negativ regulering. Koncernen budgetterer med en årlig positiv værdiregulering af Ejendommene på 1,5% fra og med regnskabsåret 2008/2009.

8.4.14 Sammenfatning af væsentligste antagelser

Prognosen er baseret på en række væsentlige antagelser, herunder

- Lejeindtægterne forøges med 1,5% årligt
- Omkostningerne forøges med 1,5% årligt
- Ejendommens markedsværdi forøges med 1,5% årligt
- I. Prioritets-Finansieringen kan refinansieres efter 10 år med fuld afdragsfrihed
- Der kan opnås tysk sambeskatning
- Der sker ikke ændringer i relevante skatteregler i forhold til det, der er forudsat i Prognosen
- Tomgangens udvikling

8.5 Følsomhedsberegninger

Udsteder har for nogle af de anvendte budgetforudsætninger, som er beskrevet i afsnit 8.4, foretaget en følsomhedsberegning af, hvor stor en påvirkning en ændring af de enkelte forudsætninger kan have på B-aktiernes indre værdi.

Følsomhedsberegningen er foretaget som en isoleret beregning efter skat, hvor øvrige budgetforudsætninger ikke ændres ("alt-andet-lige") og kan således alene anvendes som en indikation af Prognosens følsomhed over for en enkelt ændring i forudsætningerne, idet flere samtidige ændringer af forudsætningerne vil kunne medføre yderligere negativt resultat i forhold til nedenstående beregninger.

FØLSOMHEDSANALYSE		2011/2012		2020/2021	
		Aktiekurs indre værdi	Ændring i EK (t.DKK)	Aktiekurs indre værdi	Ændring i EK (t.DKK)
Pristalsregulering af ejendommene/ lejeindtægter/omkostninger	0,50%	191	(39.099)	199	(246.524)
	1,50%	204		282	
	2,50%	217	39.836	373	267.867
Stigning i rente på I. prioritet efter 2016	0%	204		282	
(Rentestigning er indregnet på tidspunktet for ophør af den gældende renteaftale.)	0,50%	204	0	275	(20.194)
	1,00%	204	0	268	(41.083)
	2,00%	204	0	254	(82.861)
Tomgang fra år 2009/2010	5%	203	(1.625)	278	(12.314)
	4%	204		282	
	3%	205	1.626	286	11.906
Vedligehold DKK 45/45/30 pr. kvm.	25%	201	(7.237)	274	(25.022)
Ændring fra 2007/2008	DKK 45/45/30	204		282	
	-25%	207	7.240	290	23.251
		Ændring af EK værdien i		Ændring af EK værdien i	
			t.DKK		t.DKK
Kursændring DKK/EUR	7,25		(16.466)		(22.352)
	7,45				
	7,65		16.466		22.352

Analysen viser følsomheden for B-aktiernes indre værdi i regnskabsårene 2011/2012 og 2020/2021 ved udsving i eksempelvis pristalsreguleringen for lejeindtægter og omkostninger i forhold til de forudsætninger, der er anvendt i Prognosen. I følsomhedsanalysen er der anvendt en "alt-andet-lige"-betragtning, hvilket vil sige, at analysen viser kurs indre værdis påvirkning af ændringer i hver enkelt af de angivne poster i tilfælde, hvor alle andre forhold forbliver uændrede. Følsomhedsanalysen er baseret på indre værdi, da værdien af Udsteder hovedsagligt er bestemt af værdien af Udsteders aktiver.

8.6 Anvendt regnskabspraksis for Prognosen

Nedenfor beskrives i hovedtræk den i Prognosen anvendte regnskabspraksis.

Den anvendte regnskabspraksis er i overensstemmelse med principper for indregning og måling i henhold til IFRS. Regnskabsopstillingen samt omfanget og formulering af anvendt regnskabspraksis vil kunne afvige i forhold til den i det fremtidige regnskab anvendte.

Prognosen omfatter hele Koncernen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter fra investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme.

Driftsomkostninger for investeringsejendomme

Posten driftsomkostninger for investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparationsomkostninger og udvendig vedligeholdelse samt administration af ejendommene.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af Koncernen, herunder omkostninger til det administrative personale, kontorlokaler og kontorumkostninger mv. og gebyr til Aktieudstedende institut.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle forpligtelser, mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til anskaffelsessum med tillæg af købsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi. I budgettet er det forudsat, at dagsværdien pr. 30. juni 2007 er lig med summen af anskaffelsesprisen og købsomkostningerne med fradrag af de købsomkostninger, der er udgiftsført. Fra og med regnskabsåret 2008/2009 er det forudsat, at dagsværdien stiger med 1,5 % p.a.

Afholdte omkostninger, der tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber, indgår i fastsættelsen af dagsværdien.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris fratrukket eventuelle værdireguleringer.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af "den effektive rentes metode", således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, anden gæld mv., måles til amortiseret kostpris.

Prognosen er udarbejdet for perioden fra 1. juli 2006 til 30. juni 2021 for henholdsvis resultatopgørelse, balance og pengestrømsopgørelse. Koncernens regnskabsår løber fra 1. juli til 30. juni. I Prognosen er anvendt en fast valutakurs på 7,45 ved omregning af EUR til DKK for hele prognoseperioden.

8.7 Kapitalressourcer

Udsteders kapitalressourcer består på tidspunktet for offentliggørelsen af Prospektet af 1. Prioritets-Finansieringen (se afsnit 5.6.1), Bridge Finansieringen (se afsnit 5.6.2) og egenkapital primært hidrørende fra kapitalforhøjelsen af 15. december 2006 (se afsnit 5.2).

Efter Udbuddet består Udsteders kapitalressourcer på både kort og lang sigt af fremmedkapital i form af 1. Prioritets-Finansieringen (se afsnit 5.6.1), egenkapital hidrørende fra kapitalforhøjelsen af 15. december 2006 (se afsnit 5.2), egenkapital hidrørende fra Udbuddet (se afsnit 4.2) og lejeindtægter fra Ejendomsporteføljen (se afsnit 8.4.1). Bridge Finansieringen indfries umiddelbart efter gennemførelsen af Udbuddet. Dette er efter Udsteders opfattelse tilstrækkeligt til at finansiere driften af Ejendomsporteføljen (se afsnit 8.2).

Udsteder var indtil for nylig et hvilende selskab. Efter Griffin Bonds A/S overtagelse den 27. oktober 2005 har Udsteders pengestrømme alene bestået i ovennævnte kapitalforhøjelse af 15. december 2006, optagne lån for tDKK428.017 (se afsnit 5.6.1 og 5.6.2). De optagne lån er anvendt til delvis finansiering af indkøb af Ejendomme for tDKK 475.571. Ultimo december havde Udsteder en likvid beholdning på tDKK 50.000 samt skyldige omkostninger på tDKK 47.554.

Efter Udbuddet vil Udsteders pengestrømme bestå i lejeindtægter fra Ejendomsporteføljen (se afsnit 8.4.1), driftsomkostninger (se afsnit 8.4.2), administrationsomkostninger (se afsnit 8.4.3), finansielle indtægter (se afsnit 8.4.4), finansielle omkostninger (se afsnit 8.4.5), omkostninger i forbindelse med finansieringen (se afsnit 8.4.6), betaling af skat (se afsnit 8.4.7), omkostninger til forbedringer af Ejendomsporteføljen (se afsnit 8.4.8) og udbetaling af udbytte til aktionærene.

8.8 Kapitalberedskab

Bestyrelsen har ikke aktuelle planer om at foretage andre investeringer end hvad der er beskrevet i Prospektet. Samtlige købsaftaler vedrørende køb af Ejendomme, hvor købesummen endnu ikke er afholdt er betinget af at der kan opnås I. Prioritet-Finansiering til erhvervelsen. Den resterende del af finansieringen til erhvervelsen af disse Ejendomme skal hidrøre fra provenuet fra Udbuddet og Udsteders øvrige egenkapital beholdning, som allerede er indbetalt.

I Prognosen (se afsnit 8.3) er der taget højde for, at Udsteder har det fornødne kapitalberedskab til finansiering af de forbedringer, der er budgetteret med at skulle foretages på Ejendommene.

9. SKATTEMÆSSIGE FORHOLD

9.1 Generelt

Dette afsnit indeholder almindelig og generel information omkring skattemæssige forhold vedrørende investering i B-aktierne og behandler ikke alle særregler og særlige personlige skatteforhold. I parentes er tilføjet de nye satser i henhold til et fremsat lovforslag, der forventes at få virkning fra indkomståret 2008.

Afsnittet beskriver Udsteders opfattelse af gældende skatteregler i Danmark pr. 7. maj 2007 og omfatter primært investorer, der er fuldt skattepligtige til Danmark. Investorerne opfordres til at søge supplerende individuel rådgivning.

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

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

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

Ved udbetaling af udbytte vil der som udgangspunkt blive tilbageholdt dansk kildeskat med 28% for personer og 18,48% for selskaber. (Lovforslag: 28% for personer og 16,50% for selskaber).

9.2 Personer, frie midler

B-aktierne behandles skattemæssigt som aktier.

Udbytte af B-aktierne skal medregnes i aktieindkomsten. Beskatning sker med satser på 28% eller 43%, afhængig af personens øvrige aktieindkomst. (Lovforslag: 28% og 43% og 45% afhængig af personens øvrige aktieindkomst).

Ved afståelse opgøres gevinst og tab som forskellen mellem afståelsessummen og anskaffelsessummen for de pågældende aktier. Personer skal anvende gennemsnitsmetoden ved op-

gørelsen af fortjeneste og tab på aktier. Gennemsnitsmetoden skal anvendes samlet for aktier udstedt af samme selskab uanset ejertid. Ved opgørelsen af anskaffelsessummen fordeles den samlede anskaffelsessum for aktier i samme selskab forholdsmæssigt på grundlag af de pålydende værdier.

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

Privatpersoner beskattes af gevinster på aktier som aktieindkomst uanset ejertid. Den samlede aktieindkomst for året herunder udbytter beskattes med 28% af den del, der udgør DKK 45.500 (2007) og derunder, og 43% af beløb herover. (Lovforslagets grænser er 28% for aktieindkomst mellem DKK 0-DKK 45.500, 43% for aktieindkomst mellem DKK 45.500-DKK 100.000 og 45% for aktieindkomst over DKK 100.000). For ægtefæller udgør grænsen det dobbelte. (Dette gælder også i lovforslaget).

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

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

9.3 Personer, investering for pensionsmidler

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

9.4 Personer, virksomhedsordningen

Midler i virksomhedsordningen kan ikke placeres i B-aktierne.

9.5 Selskaber mv. omfattet af selskabsskatteloven

B-aktierne behandles skattemæssigt som aktier.

Udbytter af B-aktierne skal medregnes i den skattepligtige indkomst med 66% af udbyttebeløbet. Beskatning sker med den almindelige selskabsskattesats på p.t. 28%. (Lovforslag: 25%). Den effektive beskatning af udbytter er derfor p.t. 18,48%. (Lovforslag: 16,5%).

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

Gevinst ved afståelse inden 3 års ejertid beskattes fuldt ud. Tab kan modregnes i tilsvarende fortjenester. Overskydende tab kan fremføres og modregnes i gevinst på aktier ejet i mindre end 3 år.

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

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

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

For selskabsaktionærer, som opfylder betingelserne for at modtage skattefrit aktieudbytte, skal likvidationsudlodning før opløsningsåret, samt kapitalnedsættelse og tilbagesalg til udstedende selskab også behandles som aktieafståelse.

10. DOKUMENTATIONSMATERIALE OG OVERSIGT OVER KRYDSHENVISNING

Udsteder erklærer hermed, at følgende dokumenter kan besigtiges på Udsteders adresse:

- Udsteders til enhver tid gældende vedtægter og stiftelsesdokument
- DTZ Rapporten
- Aftale om ejendomsadministration med Ernst G. Hachmann GmbH
- Udsteders årsrapport for 2005/2006
- Udsteders perioderegnskab for perioden 1. juli 2006 til 31. december 2006

Det følger af bilag I, pkt. 20.1 i Kommissionens forordning (EF) nr. 809/2004 af 29. april 2004 om gennemførelse af Europaparlamentets og Rådets direktiv 2003/71/EF for så vidt angår oplysninger i prospekter samt disses format, integration af oplysninger ved henvisning og offentliggørelse af sådanne prospekter samt annoncering (prospektforordningen), at reviderede regnskabsoplysninger for de seneste tre regnskabsår samt delårsrapporter udarbejdet siden sidste reviderede årsrapport skal medtages i Prospektet.

I henhold til artikel 28 i prospektforordningen, samt § 18, stk. 2 i prospektbekendtgørelsen, integreres følgende oplysninger i Prospektet ved henvisning til Udsteders reviderede årsrapport for 2005/2006 samt urevideret perioderegnskab for 1. juli 2006-31. december 2006. De nævnte dokumenter er tilgængelige via Udsteders hjemmeside www.griffinIVberlin.dk.

Oplysning:

Årsrapport for regnskabsåret 2005/2006

Selskabets perioderegnskab for perioden 1. juli 2006 - 31. december 2006

Henvisning:

Årsrapporten for Selskabet 2005/2006

Selskabets perioderegnskab for perioden 1. juli 2006 - 31. december 2006

II. RÅDGIVERE OG SAMARBEJDSPARTNERE

Aktieudstedende institut:

Alm. Brand Bank A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

Juridisk rådgivning (tysk ret):

Bang + Regnarsen
Advokater Rechtsanwälte Solicitors
Alter Fischmarkt 11
D-20457 Hamburg

Juridisk rådgivning (dansk ret):

Rønne & Lundgren Advokatfirma
Tuborg Havnevej 18
2900 Hellerup

Udsteders revisor:

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Medlem af Foreningen af Statsautoriserede
Revisorer (FSR)

Erklæringer på Prospektet og skatte- mæssig rådgivning:

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

12. DEFINITIONER

A-aktierne	De af Udsteder udstedte nominelt DKK 25.000.000 A-aktier.
Aktieudstedende institut	Alm. Brand Bank A/S CVR nr. 87 75 35 12 Midtermolen 7 2100 København Ø
B-aktierne	De af Udsteder udbudte nominelt DKK 270.000.000 nye B-aktier.
Bestyrelsen	Udsteders bestyrelse bestående af Erik Stannow (formand), Finn Christensen og Carsten Pedersen Rise.
Bridgefinansierende Banker	Alm. Brand Bank, Forstædernes Bank, Ringkjøbing Landbobank, Finansbanken og Sparekassen Himmerland.
Bridge Finansieringen	Den af de Bridgefinansierende Banker ydede mellemfinansiering på op til DKK 461.000.000.
Datterselskaber	Udsteders direkte eller indirekte ejede datterselskaber.
DKK	Danske kroner. I Prospektet anvendes kurs 0,1342 ved omregning fra EUR til DKK.
Direktionen	Udsteders direktion bestående af Flemming Pelby.
DTZ	DTZ Zadelhoff Tie Leung GmbH Alter Fischmarkt 1 20457 Hamburg Tyskland DTZ driver en international virksomhed med rådgiv-

ning vedrørende fast ejendom.

DTZ Rapporten

Den af DTZ i maj 2007 udarbejdede vurderingsrapport vedrørende Ejendomsporteføljen.
DTZ Rapporten kan gennemses hos Udsteder.

Ejendommene

De ejendomme, der er nævnt i Bilag 3 til Prospektet, og som udgør Ejendomsporteføljen.

Ejendomsporteføljen

Ejendommene ejet af:
Griffin Flats IV GmbH,
Greta 15 Vermögensverwaltungs GmbH,
Greta 36 Vermögensverwaltungs GmbH,
Greta 40 Vermögensverwaltungs GmbH,
Greta 45 Vermögensverwaltungs GmbH,
Greta 46 Vermögensverwaltungs GmbH,
Greta 47 Vermögensverwaltungs GmbH,
Greta 48 Vermögensverwaltungs GmbH,
Greta 60 Vermögensverwaltungs GmbH,
Gefiplan GmbH & Co. Strassmanstrasse 6 KG, og
Gefiplan GmbH & Co. Strassmanstrasse 8 KG.

Ernst G. Hachmann GmbH

Ernst G. Hachmann GmbH
Westfälische Str. 37
10711 Berlin
Tyskland

Siden 1919 forvalter af bolig- og erhvervsjendomme i Tyskland. Åbnede i 1995 afdeling i Berlin.

EUR

Euro. I Prospektet anvendes kurs 7,45 ved omregning fra DKK til EUR .

**Gefiplan GmbH & Co.
Strassmanstrasse 6 KG**

Gefiplan GmbH & Co. Strassmanstrasse 6 KG
Reg. nr. HRA 1703 Amtsgericht Neuruppin
Grünwald – München
16837 Luhme
Tyskland

**Gefiplan GmbH & Co.
Strassmanstrasse 8 KG**

Gefiplan GmbH & Co. Strassmanstrasse 8 KG
Reg. nr. HRA 1670 Amtsgericht Neuruppin
Grünwald – München
16837 Luhme
Tyskland

Gibbins European Architects

Gibbins European Architects
Karl-Marx-Str. 12
14482 Potsdam
Tyskland
www.gibbins.de

Gibbins European Architects er etableret i 1971. Firmaet beskæftiger arkitekter og ingeniører og rådgiver blandt andet om byggearbejder og eksisterende bygningers tekniske og vedligeholdelsesmæssige stand.

Greta 15 GmbH

Greta 15 Vermögensverwaltungs GmbH
Reg. nr. HRB 98228
Oberlandstrasse 103
12099 Berlin
Tyskland

Greta 36 GmbH

Greta 36 Vermögensverwaltungs GmbH
Reg. nr. HRB 102 836B
Oberlandstrasse 103
12099 Berlin
Tyskland

Greta 40 GmbH

GRETA 40. Vermögensverwaltungs GmbH
Reg. nr. HRB 102840 B
Oberlandstrasse 103
12099 Berlin
Tyskland

Greta 45 GmbH	GRETA 45. Vermögensverwaltungs GmbH Reg. nr. HRB 103066 B Oberlandstrasse 103 12099 Berlin Tyskland
Greta 46 GmbH	GRETA 46. Vermögensverwaltungs GmbH Reg. nr. HRB 104086 B Oberlandstrasse 103 12099 Berlin Tyskland
Greta 47 GmbH	GRETA 47. Vermögensverwaltungs GmbH Reg. nr. HRB 104087 B Oberlandstrasse 103 12099 Berlin Tyskland
Greta 48 GmbH	GRETA 48. Vermögensverwaltungs GmbH Reg. nr. HRB 104088 B Oberlandstrasse 103 12099 Berlin Tyskland
Greta 60 GmbH	GRETA 60. Vermögensverwaltungs GmbH Reg. nr. HRB 106329 B Oberlandstrasse 103 12099 Berlin Tyskland
Greta-selskaberne	Greta 15 GmbH, Greta 36 GmbH, Greta 40 GmbH, Greta 45 GmbH, Greta 46 GmbH, Greta 47 GmbH og Greta 48 GmbH, Greta 60 GmbH.
Griffin Bonds A/S	Griffin Bonds A/S CVR nr. 28 31 36 59 Paul Bergsøes Vej 14 2600 Glostrup

Griffin Flats IV GmbH	Griffin Flats IV GmbH Reg. nr. HRB 98 026 Alter Fischmarkt 11 20457 Hamburg Tyskland
Griffin Gruppen	Griffin Holding A/S og dets direkte og indirekte datterselskaber og associerede selskaber.
Strandgaard Danmark A/S	Strandgaard Danmark A/S Ny Østergade 7, 4. sal, th. 1101 København K CVR: 26 52 11 22
Koncernen	Udsteder og Datterselskaberne.
Ledelsen	Bestyrelsen og Direktionen.
I. Prioritets-Finansieringen	Den af Berlin Hannoversche Hypothekenbank AG og Eurohypo Aktiengesellschaft ydede I. prioritetsfinansiering som beskrevet under afsnit 5.6.1.
Prognosen	Den af Ledelsen udarbejdede prognose for Koncernen for perioden 2006/2007-2020/2021 indeholdt i afsnit 8.
Prospektet	Dette prospekt.
Tegningskontoen	Udsteders kontonummer i Alm. Brand Bank A/S er 7681 715573 (IBAN-nummer DK5576810000715573), hvortil ethvert beløb vedrørende tegning af B-aktierne indsættes.
Udbuddet	Udbuddet af B-aktierne i henhold til Prospektet.
Udsteder	Griffin IV Berlin A/S CVR nr. 29 14 98 60 Paul Bergsøes Vej 14

2600 Glostrup

Udstedelsesdagen

3. juli 2007.

Vedtægterne

Udsteders vedtægter som vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling 7. maj 2007 og ved bestyrelsens beslutning af 23. maj 2007. Vedtægterne er vedlagt som Bilag I til Prospektet i den form de vil have, såfremt Udbuddet fuldtegnes.

Vedtægterne og Udsteders stiftelsesdokument kan besigtiges på Udsteders adresse.

Værdipapircentralen

Værdipapircentralen A/S
Helgeshøj Allé 6 I
P.O. Box 20
DK-2630 Taastrup
CVR-nr.: 21 59 93 36

13. BILAG I: VEDTÆGTER

VEDTÆGTER

1. Navn
 - 1.1 Selskabets navn er Griffin IV Berlin A/S.

2. Hjemsted
 - 2.1 Selskabets hjemsted er i Glostrup Kommune.

3. Formål
 - 3.1 Selskabets formål er at investere direkte eller indirekte i ejendomme, herunder ved ejerskab af aktier og/eller anparter i andre selskaber eller på anden vis.

4. Selskabets kapital
 - 4.1 Selskabets aktiekapital udgør DKK 25.000.000, som er fordelt på aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.

 - 4.2 Selskabet er fra og med regnskabsåret 2007/2008 forpligtet til at udbetale et fast årligt udbytte svarende til 10% af selskabets nominelle aktiekapital, såfremt og i det omfang det faste udbytte kan udloddes i overensstemmelse med aktieselskabslovens regler. Det faste årlige udbytte udbetales senest 30 dage efter afholdelsen af selskabets ordinære generalforsamling, første gang i 2008, og fordeles mellem selskabets aktionærer i forhold til deres andel af selskabets samlede aktiekapital. I det omfang det faste årlige udbytte ikke kan udloddes som følge af aktieselskabslovens regler, akkumuleres det ikke udbetalte udbytte og udbetales i efterfølgende regnskabsår, såfremt og i det omfang det ikke udbetalte udbytte vedrørende tidligere regnskabsår med tillæg af det faste årlige udbytte for det pågældende regnskabsår kan udbetales i overensstemmelse med aktieselskabslovens regler.

 - 4.3 Generalforsamlingen kan efter indstilling fra bestyrelsen beslutte et højere udbytte end det faste årlige udbytte, jf. punkt 4.3. Et sådant yderligere udbytte fordeles mellem selskabets aktionærer i forhold til deres andel af selskabets samlede aktiekapital.

 - 4.4 I tilfælde af likvidation af selskabet fordeles et eventuelt likvidationsprovenu mellem selskabets aktionærer i forhold til deres andel af selskabets samlede aktiekapital.

4.5 Bestyrelsen er af generalforsamlingen den 7. maj 2007 bemyndiget til indtil 30. april 2012 ad en eller flere gange at forhøje selskabets aktiekapital ved kontant indbetaling eller på anden måde uden fortegningsret for selskabets eksisterende aktionærer med op til 299.500.000 nye aktier.

Aktier udstedt i henhold ovenstående tilhører en ny aktieklasse (B-aktier), der har ret til 1 stemme per aktie á DKK 1 på selskabets generalforsamling, mens de eksisterende nominelt DKK 25.000.000 aktier (A-aktier) har ret til 10 stemmer per aktie á DKK 1 på selskabets generalforsamling. Bortset herfra har alle aktier samme rettigheder.

De nye B-aktier skal være omsætningspapirer og skal lyde på navn. Såfremt bestyrelsen beslutter at udstede B-aktier, der optages til notering på en fondsbørs eller andet reguleret marked, skal alle selskabets aktier registreres i Værdipapircentralen, og selskabets aktiebog skal føres af en af bestyrelsen valgt aktiebogsfører.

Ved enhver kontant kapitalforhøjelse skal aktionærerne have ret til forholdsmæssig tegning af de nye aktier inden for deres respektive aktieklasser, således at A-aktionærerne har fortegningsret til nye A-aktier i forhold til deres andel af den samlede A-aktiekapital, og B-aktionærerne har fortegningsret til nye B-aktier i forhold til deres andel af den samlede B-aktiekapital.

Der gælder ingen indskrænkninger i aktiernes omsættelighed.

Bestyrelsen bemyndiges til at fastsætte de øvrige vilkår for udstedelsen af nye B-aktier i henhold til denne bemyndigelse samt til at ændre vedtægterne i overensstemmelse med ovenstående.

5. Selskabets aktier

5.1 Selskabets aktier skal lyde på navn og noteres i selskabets aktiebog.

5.2 Aktierne er omsætningspapirer.

6. Generalforsamlingen, kompetence, sted og indkaldelse

6.1 Generalforsamlingen har den højeste myndighed i alle selskabets anliggender inden for de i lovgivningen og selskabets vedtægter fastsatte grænser.

6.2 Selskabets generalforsamling skal afholdes på selskabets hjemsted eller i Storkøbenhavn.

- 6.3 Den ordinære generalforsamling skal afholdes hvert år i så god tid, at den reviderede og godkendte årsrapport kan indsendes til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, så den er modtaget i styrelsen inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb.
- 6.4 Generalforsamlinger indkaldes af bestyrelsen med mindst 8 dages og højst 4 ugers varsel ved almindeligt brev til de i selskabets aktiebog noterede aktionærer, der har fremsat begæring herom. Indkaldelsen skal indeholde dagsordenen for generalforsamlingen og angive det væsentligste indhold af eventuelle forslag til vedtægtsændringer. Skal der efter forslaget træffes beslutning om vedtægtsændringer efter aktieselskabslovens § 79, stk. 1 eller 2, skal indkaldelsen dog indeholde den fulde ordlyd af forslaget, ligesom indkaldelsen skal sendes til enhver noteret aktionær.
- 6.5 Ekstraordinære generalforsamlinger skal afholdes, når bestyrelsen eller revisor finder det hensigtsmæssigt. Ekstraordinære generalforsamlinger skal endvidere indkaldes inden 14 dage, når det til behandling af et bestemt angivet emne skriftligt forlanges af aktionærer, der ejer mindst 1/10 af selskabets aktiekapital.
- 6.6 Forslag fra aktionærerne til behandling på generalforsamlingen må være indgivet skriftligt til bestyrelsen i så god tid, at emnet kan optages på dagsordenen. For at kunne behandles på selskabets ordinære generalforsamling må et forslag være indgivet skriftligt til bestyrelsen senest 4 uger før generalforsamlingens afholdelse.
- 6.7 Senest 8 dage før generalforsamlingen skal dagsordenen og de fuldstændige forslag, der skal fremlægges for generalforsamlingen, og for den ordinære generalforsamlings vedkommende tillige revideret årsrapport fremlægges på selskabets kontor og samtidig sendes til enhver i aktiebogen noteret aktionær, som har fremsat anmodning herom.
7. Generalforsamlingen, dagsorden
- 7.1 På den ordinære generalforsamling skal dagsordenen omfatte:
1. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år.
 2. Fremlæggelse af årsrapport til godkendelse.
 3. Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til den godkendte årsrapport.
 4. Valg af medlemmer til bestyrelse.

5. Valg af revisor.
6. Eventuelle forslag fra bestyrelse og/eller aktionærer.
8. Generalforsamlingen, møderet, stemmeret
- 8.1 Hver aktie på DKK 1 giver 1 stemme på selskabets generalforsamling.
- 8.2 Enhver aktionær er berettiget til at deltage på en generalforsamling, såfremt aktionæren senest fem dage forud for dennes afholdelse har anmodet om adgangskort på selskabets kontor.
- 8.3 En aktionær er berettiget til at deltage i generalforsamlingen personligt, sammen med en rådgiver eller ved fuldmægtig, som kan udøve stemmeret på aktionærens vegne mod forevisning af skriftlig og dateret fuldmagt, givet for ikke længere tid end 12 måneder. Fuldmagt til bestyrelsen skal dog gives til en bestemt generalforsamling med en på forhånd kendt dagsorden.
- 8.4 Stemmeret kan kun udøves, når den aktie, der danner grundlag for stemmeretten, er noteret på aktionærens navn i aktiebogen. En aktionær, der har erhvervet aktier ved overdragelse, kan kun udøve stemmeret for de pågældende aktier på en generalforsamling, hvis de erhvervede aktier er noteret på den erhvervende aktionærs navn i aktiebogen, på det tidspunkt hvor generalforsamlingen indkaldes, eller hvis den erhvervende aktionær inden dette tidspunkt har anmeldt og dokumenteret sin erhvervelse.
- 8.5 Selskabets generalforsamling er åben for pressen.
9. Generalforsamlingen, dirigent, beslutninger og protokol
- 9.1 Generalforsamlingen ledes af en af bestyrelsen udpeget dirigent, der afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandling og stemmeafgivning.
- 9.2 På generalforsamlingen træffes alle beslutninger ved simpelt stemmeflertal, bortset fra de tilfælde, hvor aktieselskabsloven kræver kvalificeret flertal.
- 9.3 Over forhandlingerne på generalforsamlingen skal der føres en protokol, der underskrives af dirigenten.
10. Bestyrelse

- 10.1 Selskabet ledes af en bestyrelse på 3-5 medlemmer valgt af generalforsamlingen for tiden indtil den næstkommende ordinære generalforsamling. Genvalg kan finde sted.
- 10.2 Bestyrelsen vælger et af sine medlemmer som formand.
- 10.3 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af samtlige bestyrelsesmedlemmer er til stede. Bestyrelsen træffer beslutninger med simpelt stemmeflertal. Formandens stemme er udslagsgivende ved stemmelighed.
- 10.4 Bestyrelsen skal ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.
- 10.5 Referat af bestyrelsesmøder skal indføres i en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen.
- 11. Direktion
 - 11.1 Til at varetage selskabets daglige ledelse ansætter bestyrelsen 1-3 direktører.
 - 11.2 I tilfælde af at der ansættes flere direktører, ansættes en af dem som administrerende direktør.
- 12. Tegningsregel
 - 12.1 Selskabet tegnes af to bestyrelsesmedlemmer i forening, af et bestyrelsesmedlem i forening med en direktør, eller af den samlede bestyrelse.
- 13. Revision
 - 13.1 Selskabets årsregnskab revideres af en statsautoriseret revisor, der vælges af den ordinære generalforsamling for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- 14. Regnskabsår
 - 14.1 Selskabets regnskabsår løber fra 1. juli til 30. juni.

Som vedtaget ved stiftelsen den 1. juli 2005 og ændret på ekstraordinær generalforsamling den 27. oktober 2005, den 10. november 2006, den 15. december 2006 og senest på den ekstraordinære generalforsamling den 7. maj 2007.

14. BILAG 2: ADMINISTRATIONSÅFTALE

DENNE ADMINISTRATIONSÅFTALE ("ÅFTALEN") ER INDGÅET DEN 7. MAJ 2007 MEL-
LEM

1. **GRIFFIN IV BERLIN A/S**

(CVR nr. 29 14 98 60)

Paul Bergsøes Vej 14

2600 Glostrup

("Selskabet")

OG

2. **GRIFFIN BONDS A/S**

(CVR nr. 28 31 36 59)

Paul Bergsøes Vej 14

2600 Glostrup

("Administrator")

1. BAGGRUND

- 1.1 Selskabet er stiftet med henblik på via datterselskaber at foretage investering i tyske ejendomme beliggende i Berlin ("Ejendomsporteføljen"). I forbindelse med børsnotering af Selskabets B-aktier har Selskabet udarbejdet prospekt, der forventes godkendt af Finanstilsynet i juni 2007 ("Prospektet"). Prospektet indeholder blandt andet en nærmere beskrivelse af Ejendomsporteføljen, herunder den anvendte selskabsstruktur i forbindelse med Selskabets investering i Ejendomsporteføljen.

2. LØBENDE OPGAVER

- 2.1 Administrator påtager sig at fungere som sekretariat for Selskabets ledelse og varetage administrative opgaver. Det påhviler herunder Administrator under ansvar over for Selskabets direktion og bestyrelse, at:
- 2.1.1 foretage Selskabets bogføring i overensstemmelse med lovgivningen,
- 2.1.2 udarbejde oplæg til drifts- og likviditetsbudget for Selskabet hvert år på grundlag af den udarbejdede årsrapport,

- 2.1.3 udarbejde oplæg til Selskabets årsrapport i overensstemmelse med lovgivningen og Selskabets vedtægter, samt i øvrigt yde nødvendig eller hensigtsmæssig bistand til Selskabets direktion og bestyrelse i forbindelse med årsrapporten,
- 2.1.4 sikre betryggende opbevaring af Selskabets dokumenter, herunder stiftelsesdokument, vedtægter, registreringsdokumenter, generalforsamlings- og bestyrelsesmøde-referater, regnskaber og bogføringsmateriale, selvangivelser mv.,
- 2.1.5 indkalde til samt udarbejde referater af Selskabets bestyrelsesmøder, alt i overensstemmelse med lovgivningen, Selskabets vedtægter og bestyrelsens forretningsorden, samt i øvrigt yde rimelig sekretariatsbistand til Selskabets bestyrelse,
- 2.1.6 indkalde til samt udarbejde referater af Selskabets generalforsamlinger, alt i overensstemmelse med lovgivningen og Selskabets vedtægter samt i øvrigt yde praktisk bistand, der er nødvendig eller hensigtsmæssig i forbindelse med gennemførelsen af Selskabets generalforsamlinger,
- 2.1.7 udarbejde oplæg til anmeldelser til offentlige myndigheder af anmeldelses- eller registreringspligtige beslutninger eller forhold, herunder Erhvervs- og Selskabsstyrelsen og Skat,
- 2.1.8 varetage nødvendig eller hensigtsmæssig kommunikation med og i øvrigt at varetage forholdet til Selskabets rådgivere og øvrige samarbejdspartnere, og
- 2.1.9 udføre sådanne handlinger, som efter bestyrelsens eller direktionens rimelige skøn er nødvendige eller hensigtsmæssige i forbindelse med administrationen af Selskabet.

3. SÆRLIGE OPGAVER

- 3.1 I forbindelse med gennemførelse af eller overvejelser om salg eller anden afhændelse af Ejendomsporteføljen, eller en væsentlig del heraf, direkte eller indirekte (herafter et "Salg") har Administrator tilbudt at virke for et Salg efter bestyrelsens nærmere beslutning og på de vilkår, der aftales mellem Parterne. Administrator skal i den forbindelse udfolde alle rimelige og nødvendige bestræbelser med henblik på gennemførelsen af et Salg på bedst mulige vilkår.

4. HONORAR OG OMKOSTNINGER

- 4.1 For udførelsen af de i pkt. 2 nævnte opgaver oppebærer Administrator et årligt honorar på 2% ekskl. moms af de samlede årlige udfakturerede lejeindtægter i Datterselskaberne. Honorarer omfattet af dette pkt. 4.1 opgøres kvartalsvis på grundlag af Datterselskabernes kvartalsregnskaber og forfalder til betaling kvartalsvis bagud senest 20 dage efter afslutningen af det kvartal betalingen vedrører hver 30. marts, 30. juni, 30. september og 30. december.
- 4.2 For udførelsen af de i pkt. 3 nævnte opgaver oppebærer Administrator et engangshonorar på 0,5% ekskl. moms af salgssummen oppebåret ved et Salg. Såfremt den faktiske salgssum overstiger den budgetterede salgssum ved et Salg (som beskrevet i Prospektet), skal Administrator oppebære et tillægshonorar på yderligere 0,5% ekskl. moms af salgssummen, dog maksimalt et beløb svarende til differencen mellem den faktiske hhv. den budgetterede salgssum ved Salget. Opnås en salgspris for Ejendommene, der samlet set efter salgskostninger medfører tab på ejendoms-salget for Selskabet, modtager Administrator intet honorar. Honorarer omfattet af dette pkt. 4.2 forfalder til betaling, når salget af Ejendommene afregnes med køber.
- 4.3 Opgaver, der udføres af Administrator for Selskabet, og som ikke er omfattet af pkt. 2 eller 3 ovenfor, faktureres løbende efter regning til en fast timepris på DKK 1.050 (eksklusive moms).
- 4.4 Selskabet godtgør løbende Administrators udlæg og omkostninger afholdt i Selskabets interesse.
5. OPSIGELSE
- 5.1 Aftalen kan opsiges af begge parter med 12 måneders varsel til ophør ved et regnskabsårs udløb, dog tidligst til ophør 30. juni 2013.
- 5.2 Aftalen kan ophæves af begge parter i tilfælde af den anden parts væsentlige misligholdelse af sine forpligtelser i henhold Aftalen.
6. OVERLADELSE AF OPGAVER
- 6.1 Administrator er berettiget til, helt eller delvist, at overlade udførelsen af de opgaver, der påhviler Administrator i henhold til Aftalen, til andre, mod at omkostningerne hertil afholdes af Administrator.
7. LOVVALG OG VOLDGIFT

- 7.1 Denne Aftale er undergivet dansk ret.
- 7.2 Enhver tvist, der måtte opstå i forbindelse med denne Aftale, skal afgøres efter ”Regler for behandling af sager ved Det Danske Voldgiftsinstitut (Danish Arbitration). Hver part udpeger en voldgiftsmand, mens voldgiftsrettens formand udnævnes af Instituttet. Såfremt en part ikke inden 30 dage efter at have indgivet eller modtaget underretning om begæring om voldgift har udpeget en voldgiftsmand, udnævnes også denne af Instituttet i overensstemmelse med ovennævnte regler.

15. BILAG 3: OVERSIGT OVER FORVENTET EJENDOMSPORTEFØLJE

Distrikt/opdeling i grupper	Adresse	Beboelses-areal (kvm.)	Erhvervs-areal (kvm.)	Faktisk årlig leje apr-07
GRIFFIN FLATS IV GmbH				
Charlottenburg-Wilmersdorf	Badensche Str. 45a	911	0	357.911
Charlottenburg-Wilmersdorf	Bundesallee 156	1.786	271	920.052
Charlottenburg-Wilmersdorf	Länderallee 2-4 / Heerstr. 32-34	1.503	925	1.479.712
Friedrichshain-Kreuzberg	Urbanstr. 133	1.380	155	893.271
Mitte	Jagowstr. 23	1.662	100	756.927
Mitte	Quitowstr. 123	1.262	0	454.353
Mitte	Bornemannstr. 1 / Uferstr. 16	1.538	55	606.685
Mitte	Gottschalkstr. 27	1.084	0	379.720
Mitte	Hochstr. 12-12c	2.574	0	1.042.294
Mitte	Turmstr. 79	1.926	465	1.321.496
Pankow	Hauptstr. 31,33	795	194	585.827
Pankow	Prenzlauer Allee 175+175A / Wichertstr. 43	3.371	995	2.427.542
Pankow	Schönhauser Allee 134	2.304	605	1.704.806
Steglitz-Zehlendorf	Althoffstr. 18	1.877	78	886.257
Steglitz-Zehlendorf	Kaiser-Wilhelm Str. 24,26 / Cecilienstr. 1	1.060	557	1.143.907
Steglitz-Zehlendorf	Hindenburg-damm 57e / Haydnstr. 2	2.183	226	1.333.982
Tempelhof-Schöneberg	Gleditschstr. 48	1.601	0	534.533
Tempelhof-Schöneberg	Grunewaldstr. 82 / Gleditschstr. 74	1.749	403	1.274.211
Tempelhof-Schöneberg	Gotenstr. 80	1.199	0	495.098
Treptow-Köpenick	Bahnhofstr. 8	271	216	337.485
Greta 15. Vermögensverwaltungs GmbH				
Lichtenberg	Rupprechtstr. 31	1.036	220	484.571
Lichtenberg	Frankfurter Allee 266	845	118	290.984
Marzahn-Hellersdorf	Hönower Str. 67	372	133	286.867
Marzahn-Hellersdorf	Hönower Str. 191,189 / Lübzer Str. 15	1.720	469	939.632
Mitte	Grenzstr.16	1.068	0	485.092
Mitte	Grenzstr. 13	834	0	351.975
Neukölln	Leykestr. 17-17 a Sonnenallee 25/ Reuterstr. 27	1.440	164	521.161
Neukölln	Reuterstr. 27	1.932	332	961.061
Neukölln	Herrfurthstr. 33	1.598	98	552.572
Reinickendorf	Provinzstr. 110	657	179	256.327
Steglitz-Zehlendorf	Müllerstr. 30	467	130	279.011
Treptow-Köpenick	Alt-Müggelheim 17	767	362	611.831
Treptow-Köpenick	Jägerstr. 5	141	465	272.455

Greta 36. Vermögensverwaltungs GmbH

Charlottenburg-Wilmersdorf	Leibnizstr. 23	1.412	1.101	1.927.748
Charlottenburg-Wilmersdorf	Trabener Str. 27 A	591	66	486.872
Charlottenburg-Wilmersdorf	Kurfürstendamm 96 / Markgraf-Albrecht Str. 16	1.119	2.986	2.816.668
Charlottenburg-Wilmersdorf	Kurfürsten-damm 173,174	1.730	2.325	2.298.802
Charlottenburg-Wilmersdorf	Wilhelmsaue 17	351	128	310.819
Mitte	Alt-Moabit 86	1.137	567	1.322.236
Mitte	Kaiserin-Augusta-Allee 1 / Beusselstr. 90	1.248	283	646.383
Steglitz-Zehlendorf	Gardeschützenweg 114	720	0	384.432
Tempelhof-Schöneberg	Dudenstr. 15 / Burgherrenstr. 1	2.531	673	1.582.748
Treptow-Köpenick	Kiefholzstr. 5	905	0	434.715

Greta 40. Vermögensverwaltungs GmbH

Friedrichshain-Kreuzberg	Schlesische Str. 16 / Cuvrystr. 49	1.630	185	872.166
Friedrichshain-Kreuzberg	Wrangelstr. 18	846	135	353.308
Mitte	Wollankstr. 72	1.343	220	666.385
Neukölln	Hermannstr.145 / Glasower Str. 36	711	360	719.747
Neukölln	Weserstr. 71,72,73 / Innstr. 36,37	4.129	6	1.282.742
Neukölln	Karl-Marx-Str. 248 / Walterstr. 17	658	143	485.008
Neukölln	Karl-Marx-Platz 4	129	73	209.640
Neukölln	Pannierstr. 20	893	0	401.992
Pankow	Gustav-Adolf-Str. 158,159 / Langhansstr. 90	951	664	653.765
Reinickendorf	Antonienstr. 63	605	0	230.447
Reinickendorf	Klixstr. 4	796	0	258.693
Spandau	Neuendorfer Str. 50,51 / Schäferstr. 15/16	1.464	141	703.017
Spandau	Schönwalder Str. 66	503	209	348.384
Spandau	Mittelstr. 5	713	106	325.199
Spandau	Brüderstr. 21	1.115	78	498.587

Greta 45. Vermögensverwaltungs GmbH

Charlottenburg-Wilmersdorf	Otto-Suhr-Allee 132	1.023	308	603.379
Tempelhof-Schöneberg	Attilastr / Alarichstr. 175	1.271	326	954.863

Tempelhof-Schöneberg	Potsdamer Str. 151	1.088	383	505.057
Tempelhof-Schöneberg	Kolonnenstr 32 / Gesslerstr 10	1.758	0	982.465
Greta 46. Vermögensverwaltungs GmbH				
Charlottenburg-Wilmersdorf	Aachener Str. 23 A	945	0	346.524
Friedrichshain-Kreuzberg	Reichenberger Str. 117	505	39	315.991
Friedrichshain-Kreuzberg	Eckertstr. 17	1.206	177	592.287
Lichtenberg	Weitlingstr. 24	609	141	763.613
Lichtenberg	Treskowallee 118, 120 Wildensteiner Str. 7, 9	934	75	457.764
Mitte	Genter Str. 63	820	1.226	1.245.426
Mitte	Wiciefstr. 45	2.642	235	1.000.806
Neukölln	Niemetzstr. 24 og 26	1.310	266	583.752
Neukölln	Lichtenrader Str. 14	1.510	223	486.632
Neukölln	Briesenstr. 9 / Bornsdorfer Str. 1	1.514	325	659.659
Neukölln	Emser Str. 116	979	109	436.257
Neukölln	Pannierstr. 53 A	638	145	315.237
Neukölln	Ringbahnstr. 26	638	0	251.607
Neukölln	Kopfstr. 49,50,51 / Neuwedeller Str. 2	3.355	0	1.407.230
Neukölln	Bürgerstr. 5 / Priesterweg / Bürgerstr.	1.305	50	558.805
Pankow	Berliner Allee 104	368	71	185.152
Reinickendorf	Graf-Haeseler-Str. 27	1.018	0	366.526
Spandau	Neuendorfer Str. 52 / Schäferstr. 14	822	214	445.522
Steglitz-Zehlendorf	Bergstr. 66	1.083	0	611.219
Steglitz-Zehlendorf	Leonorenstr. 85	676	164	526.788
Tempelhof-Schöneberg	Hauptstr. 68 a	1.007	589	939.856
Tempelhof-Schöneberg	Rembrandtstr. 18	1.417	0	619.355
Tempelhof-Schöneberg	Prinzenstr. 20,21 / Prühßstr. 35,37	2.338	0	1.101.538
Tempelhof-Schöneberg	Ringbahnstr. 44	715	540	557.779
Tempelhof-Schöneberg	Dominicusstr. 50	1.124	203	583.374
Greta 47. Vermögensverwaltungs GmbH				
Friedrichshain-Kreuzberg	Forster Str. 50	1.026	0	418.779

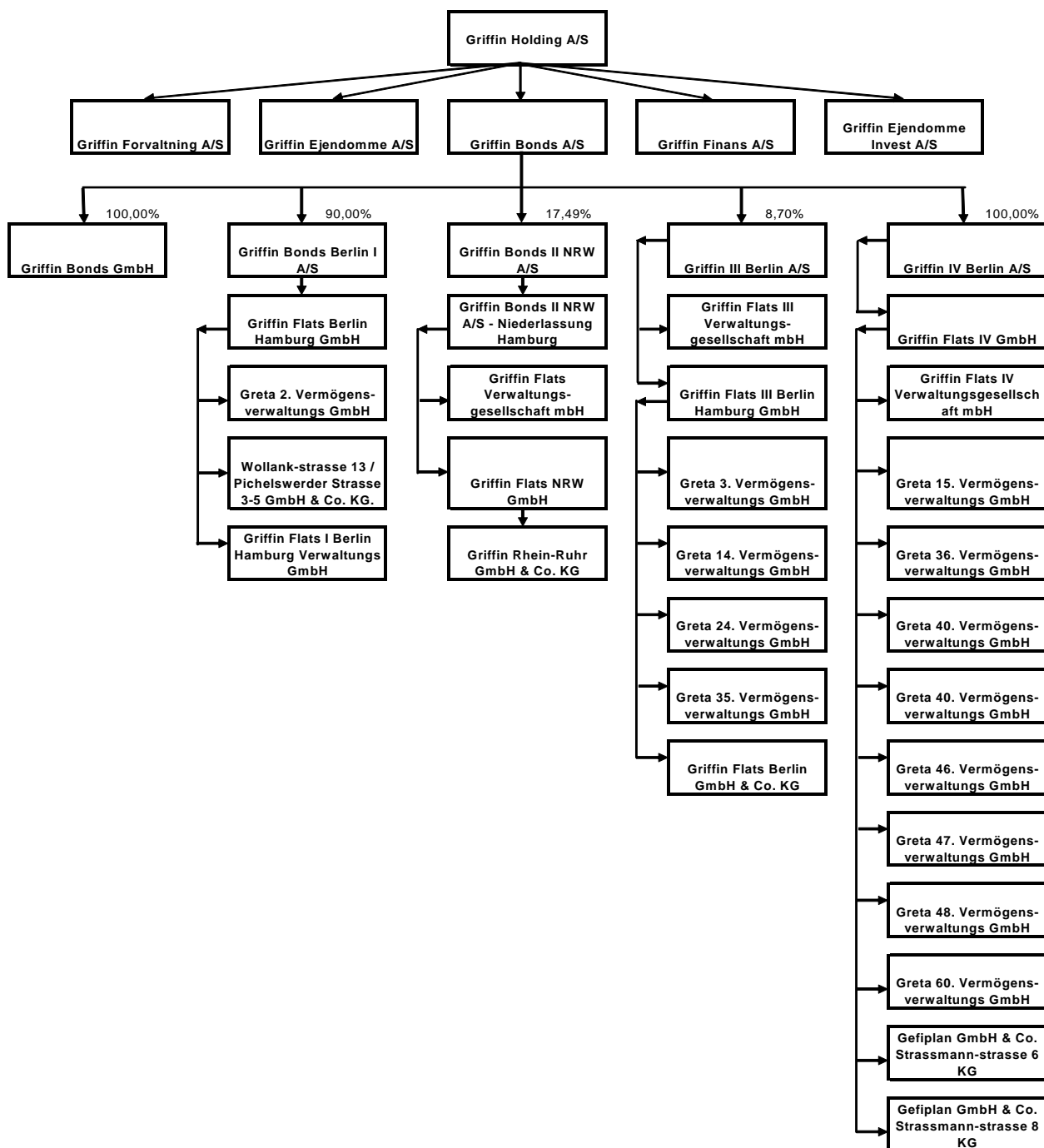
Friedrichshain-Kreuzberg	Manteuffelstr. 49	1.259	0	481.270
Friedrichshain-Kreuzberg	Reichenberger Str. 127	818	0	427.329
Friedrichshain-Kreuzberg	Wiener Str. 38-39	6.141	0	2.906.774
Mitte	Reginhardstr. 30-32 / Ritterlandweg 16	1.583	0	667.561
Mitte	Perleberger Str. 39	1.196	559	898.843
Mitte	Prinzenallee 86	505	400	381.701
Neukölln	Flughafenstr. 80	1.277	40	542.422
Neukölln	Hermannstr. 149	525	168	443.781
Neukölln	Pflügerstr. 68	917	66	465.199
Neukölln	Silbersteinstr. 101	1.018	89	454.159
Pankow	Charlottenburger Str. 76	210	103	162.931
Reinickendorf	Amendestr. 2	775	0	394.217
Reinickendorf	Antonienstr. 39	660	55	332.981
Reinickendorf	Eichborndamm 70-72	2.583	502	1.356.516
Reinickendorf	Hausotterstr. 68	569	103	261.196
Reinickendorf	Residenzstr. 59	465	180	361.751
Spandau	Lutherstr. 18	1.539	44	654.929
Spandau	Neue Bergstr. 3	992	365	327.271
Steglitz-Zehlendorf	Lankwitzer Str. 8	625	210	581.506
Tempelhof-Schöneberg	Lichtenrader Damm 67	106	298	309.907
Tempelhof-Schöneberg	Kurfürstenstrasse 145	1.965	2.672	2.265.198
Treptow-Köpenick	Luisenstr. 6-8	1.401	0	630.190

Greta 48. Vermögensverwaltungs GmbH

Charlottenburg-Wilmersdorf	Westflälische Str. 85 / Blüthgenstr. 1	408	450	1.331.199
Friedrichshain-Kreuzberg	Moritzstr. 8	675	0	328.668
Friedrichshain-Kreuzberg	Dieffenbachstr. 36	1.170	782	882.827
Friedrichshain-Kreuzberg	Lübbener Str. 9	1.302	160	708.249
Hohen Neuendorf bei Berlin	Stolper Str. 25	694	404	455.259
Lichtenberg	Spittastr. 41 / Türschmidtstr. 40	931	34	324.221
Mitte	Turmstr. 50	1.196	693	788.143

Mitte	Beusselstr. 38	2.799	118	1.359.164
Mitte	Togostr. 16 / Transvaalstr. 11	2.360	331	926.133
Mitte	Reinickendorfer Str. 48,48 A / Gottschedstr. 43	2.697	580	1.655.926
Mitte	Koloniestr. 35a / Soldiner Str. 44	2.391	293	1.008.538
Neukölln	Emser Str. 28	1.064	200	472.721
Neukölln	Sonnenallee 170, 170a	1.389	417	859.124
Pankow	Berliner Str. 26	1.315	152	517.744
Pankow	Berliner Str. 102	565	157	293.230
Pankow	Langhansstr. 92 / Gustav-Adolf-Str. 156	480	338	511.614
Reinickendorf	Klixstr. 5	584	400	330.785
Spandau	Adamstr. 48	457	748	837.387
Spandau	Groenerstr. 25	365	141	204.123
Spandau	Streitstr. 76 / Wegscheider Str. 16	1.562	253	820.943
Steglitz Zehlendorf	Ostpreußendamm 134,135,135 A, 135 B,135 C, 135 D	2.410	0	1.050.615
Steglitz-Zehlendorf	Haydnstr. 18	198	150	214.720
Tempelhof-Schöneberg	Rheingaustr. 24	1.035	0	721.577
Tempelhof-Schöneberg	Hauptstr. 110	1.194	479	976.270
Tempelhof-Schöneberg	Mariendorfer Damm 330	0	544	384.476
Greta 60. Vermögensverwaltungs GmbH				
Reinickendorf	Rue du Capitaine Jean Maridor	12.724	0	5.814.505
Gefiplan GmbH & Co. Strassmann-strasse 6 KG				
Friedrichshain-Kreuzberg	Straßmannstr. 6	2.229	138	1.497.804
Gefiplan GmbH & Co. Strassmann-strasse 8 KG				
Friedrichshain-Kreuzberg	Straßmannstr. 8	2.217	138	1.319.395
Total		182.326	38.129	106.176.342

16. BILAG 4: OVERSICHT OVER HOVEDSELSKABERNE I GRIFFIN GRUPPEN



Af overskuelighedshensyn er ikke alle selskaber i Griffin Gruppen medtaget i oversigten, idet ikke alle selskaber vurderes at være relevante for Udbudet.

17. BILAG 5: TEGNINGSBLANKET

GRIFFIN IV BERLIN A/S

CVR-nr. 29 14 98 60

Udbud af nominelt DKK 270.000.000 B-aktier

Udbudsbestemmelser:

Udbud: Der udbydes 270.000.000 styk B-aktier a nominelt DKK 1
 Udbudskurs: 200, svarende til en tegningskurs på DKK 2 pr. B-aktie a DKK 1, franko kurtage
 Udbudsperiode: 14. juni 2007–28. juni 2007, kl. 16.00 (begge dage inklusive)

Udbuddet af B-aktierne kan ved fuldtegning lukkes før udløbet af tegningsperioden, dog tidligst 20. juni 2007.

Minimumstegning: Nominelt DKK 5.000

Indlevering af tegningsblanket: Denne tegningsblanket indsendes eller indleveres til:

Alm. Brand Bank A/S, Att. Back office, Midtermolen 7, 2100 København Ø, telefax nr. +45 35 47 49 49, eller

Griffin IV Berlin A/S, Att. Investorpleje, Paul Bergsøes Vej 14, 2600 Glostrup, telefax nr. +45 43 42 27 12,

Betaling: så tegningsblanketten er modtaget senest ved udbudsperiodens udløb 28. juni 2007 kl. 16.00.
 Betaling finder sted 03. juli 2007 eller på den tredje børsdag efter aktionærens modtagelse af meddelelse om Udbuddets forløb i tilfælde af førtidig lukning af tegningsperioden mod registrering af køber som ejer af de erhvervede B-aktier i Værdipapircentralen.

Første noteringsdag: 6. juli 2007

Fondskode dk006008569-4

Jeg/vi tilbyder bindende og uigenkaldeligt at tegne:

_____styk B-aktier a DKK 1, fondskode dk006008569-4, (minimumstegning nominelt DKK 5.000 B-aktier).

Jeg/vi accepterer, at dette tilbud om tegning af B-aktier afgives på de vilkår, som er anført i Prospektet dateret 4. juni 2007, inklusive denne tegningsblanket.

Jeg/vi anmoder om og accepterer, at tegningsbeløbet hæves på min/vores afregningskonto angivet nedenfor senest den 03. juli 2007, og i tilfælde af at tegning lukket før udløbet af tegningsperioden på den 3. børsdag efter modtagelsen af meddelelsen om udbuddets forløb, mod registrering af mig/os som ejer af de erhvervede B-aktier i Værdipapircentralen.

Køberoplysninger (udfyldes med blokbogstaver):

Navn:	CPR/CVR-nr.:
Adresse:	
Postnr.:	By:
E-mail/telefax:	Telefon:

Afregningskonto:

Pengeinstitut:	Reg. nr.:	Kontonr.:
----------------	-----------	-----------

Depotoplysninger:

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

Underskrift:

Dato:	Underskrift.:
-------	---------------