

A/S Difko Berlin I
Erhvervsejendom i Berlin
med stort lejepotentiale





I N D H O L D S F O R T E G N E L S E

Prospekterklæring	2
Introduktion til A/S Difko Berlin I	3
Præsentation	4
Beskrivelse af aktieudbuddet	8
Skattemæssige forhold	10
Selskabsoplysninger	11
Projektets udbyder	12
Danske Ejendomsprojekt- udbyderes Brancheforening	14
Bilagsgliste	15

Prospekterklæring

Prospektet er udarbejdet af Difko Invest A/S, Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro.

Difko Invest A/S er ansvarlig for alle oplysninger, der fremgår af prospektet.

Prospektet henvender sig alene til selskabsinvestorer til erhvervelse af minimum 10% af selskabets egenkapital (1.350.000 kr.). Selskabsinvestorerne forudsættes at have erfaring med denne type investering og betragtes som professionelle investorer. Som konsekvens heraf, er nærværende prospekt udformet som et dokumentationsprospekt, der opfylder DEB's Retningslinier for Prospekter, hvorfor samtlige relevante dokumenter og kontrakter er integreret som bilag, og ikke inkluderet i prospektteksten.

Vi bekræfter, at prospektets oplysninger efter vores vurdering er fyldestgørende, og at alle oplysninger i prospektet os bekendt er korrekte, og at prospektet ikke er behæftet med udeladelser, der vil kunne forvanske det billede, som prospektet skal give.

Holstebro, den 15. august 2007

Difko Invest A/S



Lasse Thorsen

Projektudviklingschef

Introduktion til A/S Difko Berlin I

Projektet består af en nyrenoveret ejendom beliggende Allee der Kosmonauten 47, 12681 Berlin. Ejendommen indeholder et lægehus/sundhedscenter, og 34 forskellige lejere har praksis/erhverv i ejendommen.

Formål

Formålet med prospektet er at levere samtlige relevante oplysninger til brug for investors beslutning om erhvervelse af aktier i selskabet.

Brancheforening

Difko Invest A/S er medlem af Danske Ejendomsprojektudbyderes Brancheforening (DEB). Dette prospekt opfylder brancheforeningens krav til ejendomsprospekter.

Investorøkonomi

100% ejerandel akk. likviditet	Kr.	Gns. afkast efter skat p.a.
Ved salg i 2017:	13.731.900	7,53%
Ved salg i 2022:	28.503.800	8,49%
Ved salg i 2027:	43.773.600	8,51%

Ovenstående beregninger er gældende ved salg af ejendommen i henholdsvis 2017, 2022 og 2027.

Ejendommens startafkast i 2008 udgør 6,64%, baseret på lejen før udgifter til administration og sat i forhold til ejendommens kontantpris på 6.200.000 €.

Tegningsbeløb

Selskabet har udstedt 2.000 stk. aktier a nominelt 1.000 kr. til kursværdi 6.750 kr. Minimumskøbet pr. investor er 60 aktier svarende til en investering på 405.000 kr., eller 3% af egenkapitalen. Difko Invest A/S garanterer fuldtegning i selskabet.

Projektet udbydes som et private placement til en begrænset investorskare.

Dette prospekt er udformet som et dokumentationsprospekt, og indeholder således bilag med samtlige relevante dokumenter omkring projektet.

Nye informationer siden budgetudarbejdelse

Efter færdiggørelse af budget og due diligence rapport er der indgået en ny lejeaftale til ejendommen. Den nye lejer overtager ledige lejemål i ejendommen, og ejendommen er herefter fuldt udlejet. Det forventes at de realiserede driftsomkostninger vil udgøre et mindre beløb end budgetteret, eftersom den nye lejer skal betale en andel af driftsomkostningerne på de lejede arealer, hvilke udlejer hidtil har betalt. Lejeindtægten ændres ikke som følge af den nye lejeaftale, idet den budgetterede lejeindtægt er lig med sælgers leje garanti.

Præsentation

Ejendommen

Adresse:

Allee der Kosmonauten 47, 12681 Berlin

Lejebærende arealer i alt:

7.317 m². Heraf betales der på nuværende tidspunkt leje for 5.381 m². Fællesarealer udgør 1.564 m². Restarealet på 372 m² anvendes til lager/arkiv.

Ejendommens opførelsesår:

1976-1978 (renoveret i 2005-2007).

Der henvises til en detaljeret beskrivelse af ejendommen i den udarbejdede vurderingsrapport fra erhvervsmæglerfirmaet Winters & Hirsch Valuation Services GmbH & Co. KG (bilag 4), samt den tekniske rapport udarbejdet fra PB Projektmanagement Bräuling (bilag 5).

Beliggenhed

Lægeklinikken er beliggende i et tæt befolket område i Berlin Marzahn-Hellersdorf, direkte ved S-banen og sporvogne. Nærområdet indeholder et shoppingområde, tankstation og McDonald's. Ejendommen er velplaceret op til hovedfærdsselsåren Allee der Kosmonauten. Bydelen Marzahn-Hellersdorf har ca. 250.000 indbyggere.

Bebyggelsen

Ejendommen er en 3-etagers ejendom. Ejendommen indeholder 34 lejere og er fuldt udlejet. Lejerne i ejendommen er læger med forskellige specialer og indeholder derudover et laboratorium og en moderne røntgenklinik.

Anvendelse

Lægeklinikken er organiseret som MVZ (Medizinische Versorgungszentren), hvilket dækker over en organiseret struktur af læger, der sikrer at huset kan tilbyde et "Full Service" lægekoncept indenfor husets rammer. Dette koncept støttes af den tyske stat med en højere betaling til lægerne,

fordi staten får lavere enhedsomkostninger (sygekassen), samt bedre service. Konceptet forventes at blive videreudviklet i de kommende år i Berlin, som et led i reformering og effektivisering af sundhedssektoren (se yderligere i Valuation Report i bilag 4).

Udlejningen

Hovedparten af lejekontrakterne reguleres med 100% af prisudviklingen og har varierende længder fra få år og op til år 2020, alle med forskellige optionsmuligheder. Der henvises til lejeroversigten i bilag 3.

Ejendommen er fuldt udlejet og har en samlet årlig leje i 2007 på 3.352.951 kr. (450.061 €). Sælger garanterer køber en årlig leje på 3.605.800 kr. (484.000 €) i fem år fra overtagelsesdagen. Differencen mellem den betalte leje og den garanterede leje afregnes mellem køber og sælger ved kalenderårs afslutning hvert år (se yderligere i købsaftalen, bilag 1). Sælger har pantsat 500.000 € som supplerende sikkerhed for denne forpligtelse.

Lejernes økonomi

Udvalgte lejeres bonitet er oplyst fra tyske Creditreform og bonitetsindekset fremgår nedenfor. Yderligere oplysninger samt forklaring af Creditreforms bonitetsindeks ses i bilag 19.

Lejernes bonitet:

Greiner	1
Marquardt	1
Planitzer	1
Sterl	1
Schwensow/Block	1
IAS	2
Zemke	1
Krohn	1

Præsentation

Up-side muligheder

På nuværende tidspunkt er fællesarealerne på 1.564 m² ikke inddraget til betaling sammen med lejen. Det er strategien at fællesarealerne i takt med fornyelse af lejekontrakterne, skal inddrages til betaling hos lejerne. Dette vil medføre en ekstra indtjening for selskabet, og således vurderes der at være en skjult lejerreserve ved genudlejning.

Efterhånden som de nuværende lejekontrakter udløber, tilpasses lejen til markedslejen ved genudlejning. Dette forventes at give større lejeindtægt for selskabet.

Efterspørgslen på ejendomme med lignende anvendelse er stigende i Tyskland. Derfor vurderes risikoen for en faldende markedsleje som begrænset. Det tyske lejeniveau er betydeligt lavere end i sammenlignelige lande, og Tyskland vurderes således til at have potentiale for fremtidige lejestigninger.

Miljøundersøgelser

Difko Invest A/S har foretaget en vurdering af grundens miljømæssige forhold, herunder indhentet forureningsoplysninger for grunden hos relevante myndigheder.

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin har 4. maj 2007 skriftligt oplyst, at grunden beliggende Allee der Kosmonauten 47, 12681 Berlin, ikke er registreret som forurenede grund (bilag 6).

Sælger har ved notar oplyst, at han ikke har kendskab til forurening på grunden, se købsaftalen §3.

Difko Invest A/S har herefter vurderet, at der ikke er behov for yderligere undersøgelser.

Byggeteknisk gennemgang

Projektmanagement Bräuling GmbH har ved orienterende byggesyn 14. maj 2007 på Allee der Kosmonauten 47, 12681 Berlin, samt ved rapport af 25. maj 2007 foretaget en samlet vurdering af ejendommens projektmæssige og tekniske tilstand.

Der er konstateret enkelte fejl og mangler på ejendommen, hvilke sælger skal rette og udbedre senest 10. juni 2007 (bilag 5). Udbedringen af fejl og mangler er foretaget.

Der henvises til den byggetekniske rapport udarbejdet af Projektmanagement Bräuling GmbH af 25. maj 2007 (bilag 5), vedrørende deres anbefalinger om henlæggelse til løbende udvendig vedligeholdelse, samt budgetforudsætninger (bilag 9).

Ekstern mæglervurdering

Vurderingsrapporten er udarbejdet af Winters & Hirsch Valuation Services GmbH & Co. KG efter besigtigelse af ejendommen den 14. maj 2007 samt gennemgang af ejendommens dokumenter. Der henvises til vurderingsrapporten (bilag 4).

Winters & Hirsch vurderer ejendommens kontantpris til 7.100.000 €.

Aktieselskabet har til sammenligning erhvervet ejendommen til 6.500.000 €. Sælger har i modsætning til kutyme i Tyskland afholdt omkostningerne til grunderhvervelsesskat samt en andel af notaromkostninger (i alt 300.000 €). Herefter udgør den reele købesum 6.200.000 €.

Markedslejen estimeres af Winters & Hirsch til at udgøre 596.777 € årligt. Den nuværende leje udgør 450.061 € årligt. Der er i budgettet indregnet en lejeindtægt der svarer til sælgers leje garanti på 484.000 €.

Det vurderes på baggrund af ovenstående, at der er en lejerreserve i ejendommen som kan realiseres ved fremtidige lejereguleringer eller genudlejning.

Winters & Hirsch har i vurderingsrapporten afgivet erklæring om habilitet, og agerer som uafhængige valuarer.

Revisorgennemgang

Der henvises til revisorerklæring udarbejdet af Ernst & Young dateret 15. august 2007 (bilag 15).

Juridisk gennemgang

Der henvises til advokaterklæring udfærdiget af Advokatfirmaet DAHL dateret 15. august 2007 (bilag 16) i overensstemmelse med DEB's vejledning for udarbejdelse af advokaterklæring.

Præsentation

Ejendommens kontante købspris

Selskabet har erhvervet ejendommen for 6.500.000 € ved notar den 21. maj 2007. Handlens vilkår er angivet i købsaftalen (bilag 1).

Kapitalanvendelse og finansiering	EUR	DKK
Kapitalanvendelse		
Kontantpris*	6.500.000	48.425.000
Notar	72.000	536.400
Øv. handels- og projektkostninger (advokat, revisor, finansieringsomkostninger, mægler mv.)	248.000	1.847.600
Udbudsvederlag inklusive navne- stemmerettigheder (7%)	434.000	3.233.300
Kassebeholdning	83.000	618.700
I alt	7.337.000	54.661.000
Finansiering		
25% egenkapital (aktiekapital inkl. overkursfond, afrundet)	1.812.000	13.500.000
75% tysk hypobank (85% af kontantprisen)	5.525.000	41.161.000
I alt	7.337.000	54.661.000

* I Tyskland er det kutyme at køber betaler grunderhvervelsesskatten ved en ejendomshandel. Kontantprisen udgør i købsaftalen 6.500.000 €. Sælger afholder 279.000 € i grunderhvervelsesskat samt 21.000 € af notarkostningerne, hvorefter den faktiske kontantpris er 6.200.000 €.

Der henvises til budget, budgetforudsætninger og følsomhedsberegninger for yderligere informationer (bilag 9).

Forventet finansiering

Wachovia Bank forventes at yde 1. prioritetslånet til finansiering af ejendommen (bilag 8).

Lånet forventes at udgøre 85% af ejendommens kontantpris, i alt 41.161.000 kr. (5.525.000 €). Lånet ydes som et tysk hypoteklån og er uopsigelig indtil 2014. Lånet etableres med en fast rente i 7 år på p.t. 5,92% p.a. Det årlige afdrag udgør 1,2% af hovedstolen. Lånet skal refinansieres efter 7 år.

Det bør bemærkes, at renten for lånet i budgettet er forudsat uændret i budgetperiodens løbetid.

Det resterende finansieringsbehov forventes fremskaffet gennem egenkapitalfinansiering via aktiekapitalen, som i alt udgør 13.500.000 kr.

Ejendomsadministration

Der er indgået en fem årig aftale med den nuværende ejendomsadministrator, GISK Grundstücks- und Immobilien Service GmbH om varetagelse af ejendomsadministrationen på ejendommen. Efter de fem år er investorerne frit stillet til at forlænge aftalen med ejendomsadministratoren, eller der kan indgås en ny aftale med anden ejendomsadministrator. Den valgte administrator er lokal og har god indsigt i ejendommens forhold. Se yderligere i bilag 10.

Selskabsadministration

Difko Administration A/S administrerer aktieselskabet i projektperioden for årligt 125.000 kr. (bilag 11).

Præsentation

Driftsudgifter

Lejerne betaler en andel af ejendommens forbrugsafgifter såsom el, varme, vand m.v. Udlejers udgifter til driftsomkostninger udgør på nuværende tidspunkt 43% af de samlede driftsomkostninger. Udlejers andel af driftsomkostninger vil falde i forbindelse med den nye lejekontrakt. Se yderligere herom i budgetforudsætninger (bilag 9) samt brev fra advokat af 18. maj 2007 (bilag 2). Udlejer betaler ejendomsadministrationen af ejendommen.

Selskabet har følgende budgetterede administrationsomkostninger for hele år 2008:

- Selskabsadministration	125.000 kr.
- Ejendomsadministration	115.000 kr.
- Revision A/S	40.000 kr.
- Øvrige omkostninger	10.000 kr.

I alt	290.000 kr.
--------------	--------------------

Et samlet årligt vederlag for varetagelsen af selskabsadministration på 125.000 kr. med tillæg af moms. Læs nærmere om selskabsadministrationsaftalen i bilag 11.

Difko har indgået en samarbejdsaftale med sit 100% ejede fondsmæglerselskab, Difko Børs A/S, om salg af aktier i dette projekt. Difko Børs modtager således provision fra Difko Invest A/S ved salg af aktier formidlet af Difko Børs. Samarbejdsaftalen er koncernintern og har ingen økonomisk betydning for investor, idet Difko Børs' provision afholdes direkte af Difko Invest A/S.

Difkos indtægt består af følgende:

Et samlet honorar på 3.233.300 kr. (ved kurs 745) i forbindelse med udbuddet, hvilket blandt andet dækker en andel af mæglersalær, projektomkostninger, herunder gennemførelse af købsproces, forhandlinger med sælger og sælgers rådgivere, gennemførelse af komplet due diligence, rejse og mødeomkostninger, forhandlinger med finansieringskilder og administrator, markedsføring samt vederlag for navne- og stemmerettigheder (se Aftale om Navne- og Stemmeret i bilag 12). Honoraret til Difko Invest A/S svarer til 7% af ejendommens kontantpris på 6.200.000 €.

Beskrivelse af aktieudbuddet

Selskabet

Ejendommen erhverves direkte ind i et nystiftet unoteret dansk aktieselskab med en egenkapital på 13,5 mio. kr. (fordelt på nominel aktiekapital og overkurs).

Investeringen påvirker ikke investors personlige skatteforhold, da driften og skatten ligger i selskabet, A/S Difko Berlin I.

Selskabets ledelse

Se vedtægter for A/S Difko Berlin I §13 og §14 i bilag 17.

Selskabets målsætning

Selskabets formål er at investere i fast ejendom samt at udvikle, administrere og udleje fast ejendom.

A/S Difko Berlin I er udviklet til at sikre aktionærerne et godt afkast af deres investering, såvel løbende som i den endelige udbetaling af aktiens reelle indre værdi.

Værditilvæksten i ejendommen er sikret ved en aftalt regulering af huslejen.

Udbyttepolitik

Da selskabets aktionærer alle forudsættes at være selskabsinvestorer med en ejerandel på minimum 10% budgetteres der med en aggressiv udbyttepolitik, dog under hensyntagen til, at selskabets likviditetsberedskab til enhver tid skal være forsvarligt. Der budgetteres således med en samlet udbyttebetaling på ca. 15,6 mio. kr. i den 20 årige budgetperiode.

Aktionærerne kan ændre udbyttepolitikken på generalforsamlingen.

Det bør her specielt bemærkes, at selskabets udbyttepolitik endnu ikke er afstemt og accepteret af finansieringskilden.

Deltagelse i Difkos investordemokrati

Selskabet har ret til at deltage med 900 stemmer på generalforsamlingerne i Dansk Investeringsfond, og kan derigennem øve indflydelse på Fondens udvikling. Se mere herom i vedtægternes §16.

Aktionærer, der har erhvervet aktier ved overdragelse, kan ikke udøve stemmeret for de pågældende aktier, medmindre aktionæren er noteret i aktiebogen, eller aktionæren har anmeldt og dokumenteret sin erhvervelse senest på tidspunktet for indkaldelse til generalforsamlingen. Uanset at stemmeretten ikke kan udnyttes, anses den overdragne aktiepost dog som repræsenteret på generalforsamlingen, dersom aktierne forud for generalforsamlingen er noteret i aktiebogen, eller aktionæren har anmeldt og dokumenteret sin erhvervelse.

Aktieoplysninger

Aktiekapitalen

Selskabet er stiftet med en aktiekapital på 500.000 kr. den 14. maj 2007. Selskabets aktiekapital er forhøjet med 1.500.000 kr., som er fuldt indbetalt af eneaktionæren Difko Asset A/S den 18. juli 2007. Aktiekapitalen udgør herefter 2.000.000 kr. Antallet af aktier udgør pr. 18. juli 2007 i alt 2.000 stk.

Der er ikke udstedt konvertible obligationer, warrants eller lignende.

Aktieklasse

Der er kun én aktieklasse, og ingen aktier har særlig ret i selskabet.

Aktiernes stykstørrelse

Hver aktie har en pålydende værdi på 1.000 kr.

Omsætningspapirer

Der er en omsætningsbegrænsning på aktierne løbende til den 1. juni 2012, se vedtægterne for A/S Difko Berlin I (bilag 17). Denne omsætningsbegrænsning medfører, at ingen erhverver ved overdragelse af aktier kan komme til at eje mere end 95% af selskabets kapital. Denne omsætningsbegrænsning hindrer selskabet i at blive forpligtet til at betale grunderhvervelsesskat. Aktierne er efter ovenstående dato frit omsættelige.

Det skal her specielt bemærkes, at aktiens omsættelighed og eventuel omsætningsbegrænsning endnu ikke er afstemt og accepteret af finansieringskilden.

Notering på navn

Aktierne lyder på navn.

De til enhver tid værende aktionærers navn, adresse og antal aktier i selskabet er noteret i selskabets aktiebog. Navnenotering foretages ved enhver handel med selskabets aktier.

Tegning

Erhvervelsesaftale for investor findes i bilag 18. Erhvervelsesaftalen indsendes med bindende underskrift til Difko Invest A/S.

Tegningsperiode

Seneste tegning er den 24. august 2007.

Tegningskurs

Aktierne tegnes til kurs 6.750 pr. aktie.

Betalingsdato

Betalingsdato er senest fredag den 28. september 2007.

Der udsendes særskilt betalingsanvisning.

Tegningssted

Difko Invest A/S
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
Tel.: 70 11 75 00
Fax: 70 11 75 25
www.difko.dk
difko@difko.dk

Skattemæssige forhold

Som følge af reglerne om dansk og international sambeskatning, som Folketinget vedtog den 31. maj 2005, medregnes overskud eller underskud (herunder skattemæssige afskrivninger) fra ejendommen i Berlin ikke ved opgørelsen af A/S Difko Berlin I's danske skattepligtige indkomst, medmindre selskabet vælger international sambeskatning.

Da der ikke vælges international sambeskatning for A/S Difko Berlin I, medregnes indkomsten fra ejendommen i A/S Difko Berlin I således ikke i selskabets danske skattepligtige indkomst.

Såfremt A/S Difko Berlin I har indkomst fra virksomhed i Danmark, vil sådan dansk indkomst dog blive beskattet med 25% i Danmark.

Indkomsten fra den faste ejendom i Berlin beskattes dermed alene i Tyskland og opgørelsen af den skattepligtige indkomst, beregning af skattemæssige afskrivninger, etc. sker i henhold til tyske regler.

I 2007 er skattesatsen i Tyskland 25% plus et tillæg på 5,5% af skatten (dvs. en effektiv beskatning af indkomsten på 26,375%). Med vedtagelsen af skattereformen i Tyskland den 6. juli 2007 vil skattesatsen fra 2008 og fremover være 15% plus et tillæg på 5,5% af skatten (dvs. en effektiv beskatning af indkomsten på 15,825%).

Da A/S Difko Berlin I alene har til formål at eje og udleje den faste ejendom i Berlin, skal selskabet ikke betale lokale tyske erhvervsskatter (municipal trade tax).

Skattemæssige forhold - selskabsinvestorer

Et udbytte fra A/S Difko Berlin I er skattefri indkomst for investor, såfremt følgende betingelser er opfyldt:

- Investor er undergivet selskabsbeskatning efter selskabskatteoven, og
- Investor ejer mindst 15% af aktierne i A/S Difko Berlin I i en periode på minimum 12 måneder inden for hvilken udbyttet udloddes.

Betingelsen med hensyn til ejerandel reduceres til 10% pr. 1. januar 2009.

Såfremt betingelserne vedrørende ejerandel og/eller ejerperiode ikke er opfyldt, beskattes 66% af udbyttebeløbet med 25% hos investor (dvs. en effektiv beskatning af udbyttet på 16,5%).

Ved investors salg af aktier i A/S Difko Berlin I er en aktieavance skattefri, såfremt investor på salgstidspunktet har ejet aktierne i en periode på mindst 3 år. Aktietab er ikke fradragsberettigede.

Hvis aktierne har været ejet i en periode på mindre end 3 år på salgstidspunktet, beskattes en avance med 25%, medens aktietab kan fradrages i skattepligtige aktieavancer. Et evt. uudnyttet aktietab kan fremføres til fradrag i fremtidige skattepligtige aktieavancer.

Der henvises i øvrigt til de generelle skattemæssige forhold i bilag 13.

Selskabsoplysninger

Navn

Selskabets navn er A/S Difko Berlin I.

Hjemsted

Selskabets hjemsted er Holstebro Kommune.

Registreringsnummer

Selskabet er registreret i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen under CVR- nr. 30 58 76 93.

Stifter

Selskabet er stiftet af:

Navn: Difko Asset A/S

CVR-nr. 29 19 47 93

Adresse: Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

Web adresse: www.difko.dk

Selskabets bestyrelse består af:

Projektudviklingschef Lasse Thorsen (formand)

Salgschef Finn Blåvand

Niels Peder Singel Christensen (Direktion)

Lovgivning

Selskabet er underlagt dansk lovgivning, herunder reglerne i aktieselskabsloven.

Regnskabsår

Selskabets regnskabsår er kalenderåret, og første regnskabsår løber fra stiftelsen den 14. maj 2007 til 31. december 2007.

Forsikringsforhold

Selskabets bestyrelse er, i udbudsperioden, dækket af Dansk Investeringsfonds bestyrelses- og direktionsansvarsforsikring. Ved udbudsperiodens udløb tegner Selskabet herefter en almindelig bestyrelsesansvarsforsikring.

På overtagelsesdagen etablerer køber ejendomsforsikring med gængse forsikringsdækninger for brand, storm/vand, svamp og insekt.

Projektets udbyder

Difko Invest A/S er udbyder af projektet. Difko Invest A/S er et datterselskab af Difko A/S, som igen ejes af Dansk Investeringsfond.

Projektselskabet er stiftet af Difko Asset A/S. Difko Asset A/S ejer på udbudstidspunktet samtlige aktier i A/S Difko Berlin I, og Difko Invest A/S varetager i sin egenskab af udbyder formidlingen af aktier for Difko Asset A/S. Nedenfor ses et uddrag af organisationsdiagrammet for Dansk Investeringsfond.

Ledelsen i Difko Invest A/S består af følgende personer:

Direktør Lisbeth Vad Jensen (bestyrelsesformand)

Direktør Niels Peder Singel Christensen (direktør)

Den øvrige bestyrelse i Difko Invest A/S består af følgende personer:

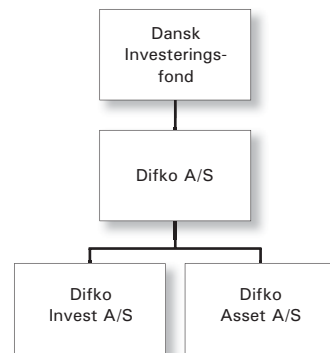
Afdelingsdirektør Lars Christian Gaarn-Larsen

Teknisk chef Daniel Herbert Gottfried Leuchtmann

Projektudviklingschef Lasse Thorsen

Selskabet tegnes af to bestyrelsesmedlemmer i forening eller et bestyrelsesmedlem i forening med en direktør.

Difko har hovedsæde i Holstebro og afdelinger i København og Århus. Dansk Investeringsfond havde ifølge den senest aflagte årsrapport pr. 30. september 2006 en egenkapital på 181,8 mio. kr. og beskæftiger på nuværende tidspunkt i alt 149 medarbejdere.



Danske Ejendomsprojektudbyderes Brancheforening

Difko Invest A/S er medlem af Danske Ejendomsprojektudbyderes Brancheforening (DEB). DEB er stiftet med det formål at sikre etiske normer for Foreningens og medlemmernes virke for at fremme tilliden til investering i ejendomsprojekter.



Medlemmerne af DEB er forpligtet af Foreningens Vedtægter og skal overholde Foreningens Etiske Retningslinier samt Retningslinjer for Prospekter, ligesom medlemskab af Foreningen indebærer, at medlemmet overholder Foreningens krav til kapital m.v. og har tegnet en ansvarsforsikring, som er godkendt af Foreningen.

Det er Difko Invest A/S' ansvar, at nærværende prospekt lever op til Foreningens retningslinjer. DEB's Sekretariat gennemgår alle prospekter for at påse, at medlemmerne opfylder sine informationsforpligtelser, jf. Retningslinier for Prospekter.

En nærmere omtale af Danske Ejendomsprojektudbyderes Brancheforening findes på foreningens hjemmeside, www.d-e-b.dk og kan tillige rekvireres fra sekretariatet: DEB Danske Ejendomsprojektudbyderes Brancheforening, Børsen, 1217 København K.

Bilagsliste

1. Købsaftale af 21. maj 2007 (dansk udgave)
2. Due diligence udarbejdet af Dahl Advokatfirma af 4. maj 2007, brev fra Dahl Advokatfirma af 18. maj 2007 med yderligere informationer til due diligence rapporten.
3. Lejeoversigt
4. "Valuation report" udarbejdet af Winters & Hirsch Valuation Services GmbH & Co.
5. "An Engineering Advisory Opinion on the Condition of the Structural Fabric" udarbejdet af PB Projektmanagement Bräuling GmbH, brev udarbejdet af PB Projektmanagement Bräuling af 14. maj 2007.
6. Udskrifter vedrørende servitutter og forurening
7. Renovering af ejendommen
8. Finansieringstilbud
9. Budgetforudsætninger, budget, risikobeskrivelse og følsomhedsberegninger
10. Ejendomsadministrationsaftale
11. Selskabsadministrationsaftale
12. Aftale om Navne- og Stemmeret
13. Skattemæssige forhold - generelt
14. Ansvarlige og rådgivere
15. Revisorerklæring af 15. august 2007 udarbejdet af Ernst & Young
16. Advokaterklæring af 15. august 2007 udarbejdet af Advokatfirmaet DAHL
17. Vedtægter for A/S Difko Berlin I
18. Erhvervsaftale
19. Bonitetsindeks på lejere, Creditreforms bonitetsindeks
20. Udskrift fra E&S

Budgetforudsætninger

Difko Invest har anvendt de nedenfor anførte oplysninger og beløb ved udarbejdelse af budgettet.

Drifts- og administrationsudgifter

Drifts- og administrationsudgifterne budgetteres til at stige med 2,5% p.a. Der budgetteres med et fald i udlejers andel af driftsudgifter efter fem år, eftersom en andel af driftsomkostningerne for de tidligere tomme lokaler forudsættes lagt over på den ny lejer. Den nye lejer betaler dog allerede fra lejestart i 2007 disse omkostninger, hvorfor de realiserede driftsomkostninger forventes at være lavere end de budgetterede driftsomkostninger i de første fem år. Budgetteringsmetoden er valgt af forsigtighedshensyn.

Stigninger i ejendommens skatter og afgifter opkræves hos lejer i henhold til lejekontrakternes bestemmelser.

Henlæggelser til den løbende udvendige vedligeholdelse er budgetteret i forhold til den byggetekniske rapportes anbefalinger (bilag 5). I projektets budgetter afsættes årligt 4 €/m² de første fem år, og derefter afsættes 4,5 €/m² til den løbende udvendige vedligeholdelse af bygningen.

Ejendommen

Der budgetteres med en stigning i ejendommens værdi på 2,5% p.a., som beregnes på baggrund af den kontante købspris.

Prospektets budgetter er baseret på den forudsætning, at ejendommens kontantpris på salgstidspunktet beregnes på baggrund af det samme nettostartafkast, som ejendommen

er erhvervet til i erhvervsåret. De budgetterede værdireguleringer af ejendommen er således udelukkende baseret på den budgetterede udvikling i nettolejeindtægterne.

Sælgers leje garanti budgetteres i projektets første fem år som den årlige lejeindtægt, eftersom selskabet er sikret denne indtægt. Sælgers leje garanti udløber fem år efter skæringsdato, herefter forudsættes det at lejeindtægten svarer til sælgers garanti. Differencen mellem den betalte leje og den garanterede leje, der garanteres af sælger samt den årlige lejeindtægt efter udløbet af leje garantien, reguleres årligt i forhold til forbrugerprisindekset i Tyskland, og er budgetteret til at stige med 2,5% p.a.”

Ejendommen er afskrivningsberettiget i Tyskland med 2% p.a.

Valutakurs

Der budgetteres med en eurokurs på 745.

Periodisering

A/S Difko Berlin I er stiftet den 14. maj 2007. A/S Difko Berlin I har i medfør af notarpåtegnet købsaftale af 21. maj 2007 erhvervet ejendommen med overtagelse den 31. juli 2007. Investorerne overtager ejendomsretten til alle projektets aktier den 30. september 2007.

Skat

Der er ikke valgt international sambeskatning for A/S Difko Berlin I.

Investorøkonomi

Investors akkumulerede likviditet i henholdsvis 2017, 2022 og 2027 er beregnet ved salg af ejendommen.

Risikovurdering

Der vil altid være en vis økonomisk risiko ved den erhvervs-mæssige investering, som ejerskab og drift af ejendomme medfører. Ved bedømmelse af den risiko, du som investor påtager dig, bør du naturligvis vurdere, om de forventninger, der er lagt til grund for driften, er realistiske. Difko Invest A/S har søgt at begrænse den økonomiske risiko, du påtager dig ved dette projekt mest muligt.

Ejendommen

Du bør som investor indledningsvis vurdere, hvorvidt ejendommen er erhvervet til »markedspris«, herunder hvorvidt lejeniveauet er i overensstemmelse med »markedslejen«.

Du bør dernæst vurdere, om de budgetterede driftsudgifter for ejendommen er realistiske.

Du bør endvidere vurdere, om den budgetterede årlige ejendomsværdistigning på 2,5% er realistisk. Der vil altid være en risiko for, at den forventede prisstigning på ejendommen udebliver eller måske ligefrem erstattes af et værdifald.

Områdets udvikling, udviklingen i den tyske lægestruktur, udviklingen i de tyske ejendomspriser, ændring i markedsrenten og konjunkturudsving helt generelt, kan naturligvis påvirke ejendommens værdi i positiv eller negativ retning.

Selskabet og udlejningen

Så længe ejendommen er fuldt udlejet, kan selskabet afdrage planmæssigt på lånet og dermed støt og sikkert opbygge en god friværdi i ejendommen, samt løbende udbetale udbytte til selskabets aktionærer.

Hvis de nuværende lejere opsiger deres lejemål efter udløbet af uopsigelighedsperioden, kan der opstå perioder med manglende lejeindtægt for en del af eller måske for hele projektets udlejning, såfremt der ikke sker genudlejning til det samme lejeniveau.

Der kan også – i uopsigelighedsperioden – opstå risiko for tab, hvis lejeren ikke kan betale den aftalte leje, og den stillede sikkerhed ikke dækker lejers forpligtelser.

Forventet finansiering

Budgettet er baseret på låneindikation. Finansieringen af projektet er først endelig og renten fastlåst, på det tidspunkt lånet er hjemtaget, hvorfor der kan ske ændringer i såvel negativ som positiv retning i forhold til det budgetterede.

Det forudsættes, at der ved lånets udløb efter 7 år refinansieres til samme vilkår som det oprindelige lån.

Vi henviser i øvrigt til afsnittet »Følsomhedsberegninger«.

Risikovurdering

Følsomhedsberegninger

Budgettet er efter Difko Invest A/S' vurdering opstillet efter sandsynlige og forsigtige principper. Ved langtidsbudgettering af en erhvervsmæssig virksomhed, herunder også ejendomsinvestering, vil der altid komme afvigelser i forhold til det oprindeligt forventede. Afvigelseerne kan endog være væsentlige i både positiv og negativ retning. Vi har derfor beregnet de økonomiske konsekvenser af ændringer i forskellige budgetvariable, så investor kan vurdere, hvordan investors formue påvirkes ved de belyste scenarier.

Det skal bemærkes, at der i hver enkelt af de efterfølgende følsomhedsberegninger er medtaget de fulde konsekvenser af forudsætningsændringen. I de efterfølgende skemaer vises de budgetmæssige konsekvenser af, at der ændres i nogle af forudsætningerne. Der kan laves et utal af kombinationsmuligheder, men vi har her fremhævet dem, vi anser for væsentligst at have for øje.

Følsomhedsberegninger for selskabsinvestorer 100 % ejerandel i kr.	10 år	15 år	20 år
Akkumuleret likviditet jf. udbudsbudget (Basisscenario)	13.732.000	28.504.000	43.774.000
A) Rente stiger med 2% efter 10 år	13.732.000	24.969.000	38.282.000
B) Rente falder med 2% efter 10 år	13.732.000	31.934.000	49.101.000
C) Ingen værdistigning på ejendommen	1.222.000	10.007.000	18.090.000
D) Ejendommens værdistigning er 5% p.a.	28.631.000	55.070.000	84.989.000
E) Forbrugerprisindekset stiger med 2% p.a.	10.222.000	22.195.000	34.360.000
F) Lejeniveauet stiger til inflationsreguleret markedsleje (til 596.777 €) over ti år og ejendommen sælges til samme afkast som den er købt	30.228.000	56.621.000	72.393.000
G) Lejeniveauet stiger til inflationsreguleret markedsleje (til 596.777 €) over ti år og ejendommen sælges til et afkast på 5,5%	42.077.000	64.621.000	87.940.000
H) Ingen afskrivningsret på mæglersalær og ingen medtagelse i ejendommens anskaffelsessum ved opgørelsen af ejendomsavancebeskatningen - Se forklaringen under bilag 14.	13.601.000	28.373.000	43.650.000

Skattemæssige forhold generelt

Afskrivningsberettiget anskaffelsessum

I henhold til gældende lovgivning afskrives bygningen med 2% årligt.

Den afskrivningsberettigede del af en ejendoms anskaffelsessum opgøres sædvanligvis til at indeholde ejendommens kontantpris, udbudsvederlag, notaromkostninger og den del af advokat-/revisorudgifter, der knytter sig direkte til ejendomshandlen.

Udbudsvederlag

Difko Invest A/S mener at udbudsvederlaget, i hvert fald delvist, vil kunne indgå i afskrivningsgrundlaget, svarende til den del af vort honorar, som betales for Difko Invest A/S' formidling af ejendommen til aktieselskabet (mægler-salæret).

I budgettet indgår den del af Difko Invest A/S' honorar (mæglersalær) som en del af ejendommens afskrivningsgrundlag og som en del af ejendommens anskaffelsessum ved opgørelsen af ejendomsavancebeskatningen i afhændelsesåret.

Den resterende del af vores honorar, som betales for tilrettelæggelsen af projektet, markedsføring m.v., er i budgettet behandlet som et formuetaf og indgår således hverken

som en del af ejendommens afskrivningsgrundlag eller som en del af ejendommens anskaffelsessum ved opgørelsen af ejendomsavancebeskatningen i afhændelsesåret.

Under afsnittet »Risikovurdering« i bilag 9 har vi for god ordens skyld beregnet den økonomiske konsekvens af, at vores mægler-salær hverken kan medregnes i afskrivningsgrundlaget eller medtages til ejendommens anskaffelsessum ved opgørelsen af ejendomsavancebeskatningen i afhændelsesåret.

Advokat- og revisorudgifter

De advokatudgifter, som knytter sig direkte til ejendomshandlerne, og som i nærværende projekt er budgetteret til 186.250 kr., medtages i ejendommens samlede afskrivningsgrundlag, og der foretages således skattemæssige afskrivninger med 2% p.a.

De resterende advokatudgifter samt den samlede revisorudgift, som i nærværende projekt er budgetteret til 149.000 kr., fradrages fuldt ud i 2007.

Moms

I ejendommen er 25,15% af lejearealet udlejet med moms. Hvis andelen af den momspligtige lejeindtægt falder, vil momsreguleringsforpligtelsen forfalde forholdsvist til de tyske skattemyndigheder. Momsreguleringsforpligtelse er ikke opgjort på nuværende tidspunkt.

Ansvarlige og rådgivere

Projektudbyder:

Difko Invest A/S
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
www.difko.dk

Holdingselskab:

Difko Asset A/S
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
www.difko.dk

Revisor:

Ernst & Young
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Tagensvej 86
2200 København N
www.ey.dk

Juridisk rådgiver:

DAHL HERNING A/S
Advokatfirmaet Dahl, Kock, & Boll
Kaj Munks Vej 4
7400 Herning
www.dahllaw.dk

DAHL Köln
Rechtsanwälte & Advokater
Gustav-Heinemann-Ufer 58
50968 Köln
www.dahllaw.de

Mæglervurdering:

Winters & Hirsch Valuation Services
GmbH & Co. KG
Leibniz-Kolonnaden
Walter-Benjamin-Platz 3
10629 Berlin
Tyskland
www.winters-hirsch.de

Byggeteknisk gennemgang:

PB Projektmanagement Bräuling
GmbH
Möckernstrasse 65
10965 Berlin
Tyskland

Selskabsadministration:

Difko Administration A/S
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
www.difko.dk

Ejendomsadministration:

GISK Grundstücks- und Immobilien
Service GmbH
Treskowallee 54
10318 Berlin
Tyskland

Erhvervsftale

Undertegnede

Navn: _____

CPR-nr.: _____ Investornr.: _____

Stilling: _____

Adresse: _____

Tlf. (privat): _____ Tlf. (arbejde): _____ Tlf. (mobil): _____

E-mail (privat): _____ E-mail (arbejde): _____

Erhverver herved _____ aktier (= _____ %) i A/S Difko Berlin I á DKK 6.750 (minimumstegning 60 aktier eller 3% af aktiekapitalen).

Aktierne forfalder til betaling senest den 28. september 2007. Der udsendes særskilt betalingsanvisning.

Med erhvervelsen af aktierne i A/S Difko Berlin I tiltræder jeg de i prospektet vedlagte vedtægter for A/S Difko Berlin I.

Jeg bekræfter, at jeg har læst det foreliggende udbudsprospekt, de gældende vedtægter for A/S Difko Berlin I, samt de til prospektet vedlagte bilag.

Jeg er bekendt med og accepterer at denne tegning er bindende for mig.

_____, den _____

(Erhververen)



København

Dag Hammarskjölds Alle 13
DK-2100 København Ø
Telefon 33 33 90 20
Telefax 33 33 91 40
difko@difko.dk
www.difko.dk

Århus

Grønnegade 80, 3. sal
DK-8000 Århus C
Telefon 86 19 98 00
Telefax 86 18 30 61
difko@difko.dk
www.difko.dk

Holstebro

Sønderlandsgade 44
DK-7500 Holstebro
Telefon 70 11 75 00
Telefax 70 11 75 25
difko@difko.dk
www.difko.dk