

MÅ IKKE OFFENTLIGGØRES, PUBLICERES ELLER UDLEVERES DIREKTE ELLER INDIREKTE I ELLER TIL NOGEN JURISDIKTION, HVIS DETTE VILLE UDGØRE EN OVERTRÆDELSE AF GÆLDENDE RET ELLER REGLER I DEN PÅGÆLDENDE JURISDIKTION

Frivilligt betinget overtagelsestilbud  
til aktionærene i  
EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S (CVR.nr. 30 55 77 51)  
fremsat af  
Residential Berlin I GmbH

Juridisk rådgiver for Tilbudsgiver

LEAD | Rödl & Partner

<b>1</b>	<b>Indledning .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Udelukkede jurisdiktioner.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Resumé af Tilbuddet.....</b>	<b>5</b>
3.1	<i>Tilbudsgiver .....</i>	5
3.2	<i>Målselskab .....</i>	5
3.3	<i>EgnsINVEST Tyskland's aktiekapital .....</i>	5
3.4	<i>Tilbuddet .....</i>	5
3.5	<i>Tilbudskurs .....</i>	5
3.6	<i>Tilbudsperiode.....</i>	5
3.7	<i>Betingelser for Tilbuddet .....</i>	6
3.8	<i>Accept.....</i>	6
3.9	<i>Offentliggørelse af resultat .....</i>	6
3.10	<i>Afvikling .....</i>	6
3.11	<i>Tilbagekaldelsesrettigheder .....</i>	6
3.12	<i>Tvangsindløsning .....</i>	7
3.13	<i>Afnotering.....</i>	7
3.14	<i>Spørgsmål.....</i>	7
<b>4</b>	<b>Vilkår og betingelser for Tilbuddet.....</b>	<b>7</b>
4.1	<i>Tilbuddet .....</i>	7
4.2	<i>Tilbudskurs .....</i>	8
4.3	<i>Nedsættelse af Tilbudskursen .....</i>	8
4.4	<i>Antal Aktier, som Tilbudsgiver påtager sig at erhverve .....</i>	8
4.5	<i>Tilbudsperiode.....</i>	8
4.6	<i>Forbedring af Tilbuddet.....</i>	8
4.7	<i>Forlængelse af Tilbudsperioden .....</i>	8
4.8	<i>Betingelser for Gennemførelsen.....</i>	9
4.9	<i>Ret til at tilbagekalde Tilbuddet.....</i>	9
4.10	<i>Frafald eller indskrænkning af omfanget af Betingelser for Gennemførelsen.....</i>	10
4.11	<i>Ret til at tilbagekalde accept.....</i>	10
4.12	<i>Overdragelse af adkomst.....</i>	10
4.13	<i>Aktionærernes rettigheder .....</i>	10
4.14	<i>Rettigheder vedrørende Aktierne .....</i>	11
4.15	<i>Begrænsninger.....</i>	11
4.16	<i>Finansiering af Tilbuddet.....</i>	11

4.17	<i>Lovvalg og værneting</i>	11
<b>5</b>	<b>Vigtige datoer i forbindelse med Tilbuddet</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Beskrivelse af EgnsinVEST Tyskland</b>	<b>11</b>
6.1	<i>Historie og forretningsaktiviteter</i>	11
6.2	<i>Selskabsretlige forhold</i>	11
6.2.1	<i>Aktier</i>	11
6.2.2	<i>Aktionærer</i>	12
6.2.3	<i>Bestyrelse og Ledelse</i>	12
6.2.4	<i>Vederlag til Bestyrelsen og Ledelsen</i>	12
6.3	<i>Finansielle nøgletal og resultatforventninger</i>	12
<b>7</b>	<b>Baggrunden for Tilbuddet</b>	<b>12</b>
7.1	<i>Ændringer i Ledelse og Bestyrelse</i>	12
7.2	<i>Planer om udlodning af midler</i>	12
7.3	<i>Tvangsindløsning</i>	12
7.4	<i>Afnotering</i>	13
<b>8</b>	<b>Beskrivelse af Tilbudsgiver</b>	<b>13</b>
8.1	<i>Tilbudsgiver</i>	13
8.2	<i>Tilbudsgivers ejerstruktur</i>	13
8.2.1	<i>Generelt</i>	13
8.3	<i>Tilbudsgivers Aktier og stemmerettigheder i EgnsinVEST Tyskland</i>	13
8.4	<i>Erhvervelse af Aktier i Tilbudsperioden</i>	13
8.5	<i>Køb efter Gennemførelse af Tilbuddet</i>	13
8.6	<i>Køb, som ikke er forbundet med Tilbuddet</i>	13
<b>9</b>	<b>Accept og afvikling</b>	<b>14</b>
9.1	<i>Fremgangsmåde ved accept</i>	14
9.2	<i>Offentliggørelse af resultatet af Tilbuddet</i>	15
9.3	<i>Gennemførelse af Tilbuddet</i>	15
9.4	<i>Afviklingsbank</i>	15
9.5	<i>Mæglergebyrer og andre omkostninger</i>	15
9.6	<i>Kompensation til Aktionærerne</i>	15
9.7	<i>Skattemæssige overvejelser</i>	15
9.8	<i>Spørgsmål</i>	15
<b>10</b>	<b>Øvrige oplysninger</b>	<b>16</b>
10.1	<i>Juridisk rådgiver for Tilbudsgiver</i>	16
10.2	<i>Dokumenter vedrørende Tilbuddet</i>	16
<b>11</b>	<b>Definitioner</b>	<b>16</b>

## 1 Indledning

Dette Tilbudsdokument med bilag indeholder vigtige oplysninger og bør læses omhyggeligt, inden der træffes beslutning om at acceptere dette frivillige overtagelsestilbud vedrørende alle udestående Aktier eksklusiv (i) eventuelle andre finansielle instrumenter udstedt af EgnsinVEST Tyskland, (ii) Aktier ejet af EgnsinVEST Tyskland og/eller dets eventuelle Datterselskaber, (iii) og Aktier ejet af Aktionærer, der er hjemmehørende i visse Udelukkede Jurisdiktioner.

Det er ikke tilladt for nogen at afgive oplysninger på vegne af Tilbudsgiver, bortset fra hvad der fremgår af dette tilbudsdokument med bilag.

Tilbudsdokumentet er underlagt dansk ret. Enhver tvist i forbindelse med Tilbuddet skal indbringes for Sø- og Handelsretten eller, hvis denne domstol ikke er rette værning, for Københavns Byret som første instans.

Definitioner og selskabsnavne i dette Tilbudsdokument er beskrevet i punkt 11, "*Definitioner*", medmindre andet er angivet i Tilbudsdokumentet.

Det Tilbud, der er beskrevet i dette Tilbudsdokument, er udarbejdet som et frivilligt offentligt overtagelsestilbud. Tilbuddet er ikke underlagt reglerne i Kapitalmarkedsloven og Overtagelsesbekendtgørelsen.

Dette tilbudsdokument er alene rettet til aktionærer, hvis deltagelse i overtagelsestilbuddet ikke vil nødvendiggøre, at der udstedes et tilbudsdokument, foretages registrering eller andre aktiviteter udover, hvad der følger af dansk lovgivning.

Overtagelsestilbuddet retter sig ikke, hverken direkte eller indirekte, mod aktionærer bosiddende i nogen jurisdiktion (herunder USA), hvor afgivelse af overtagelsestilbuddet eller accept heraf vil stride mod lovgivningen, og dette tilbudsdokument må ikke udleveres til aktionærer i nogen sådan jurisdiktion.

Personer, der kommer i besiddelse af dette tilbudsdokument, forudsættes selv at indhente alle nødvendige oplysninger om eventuelle begrænsninger og påse efterlevelse heraf.

Dette Tilbudsdokument kan indeholde fremadrettede udsagn vedrørende fremtidige forhold eller hændelser, herunder udsagn om fremtidige resultater, vækst eller andre forventninger vedrørende udvikling og fordele, der er forbundet med dette Tilbud. Sådanne udsagn kan generelt, men ikke altid, identificeres ved anvendelsen af ord som f.eks. "forudsat", "forudsætter", "forventer", "planlægger", "vil", "agter", "vurderer", "skønner" eller tilsvarende udtryk. Fremadrettede udsagn er af natur behæftet med risici og usikkerhed, da de vedrører fremtidige hændelser og afhænger af fremtidige omstændigheder. Der er ingen sikkerhed for, at de faktiske resultater ikke vil afvige, muligvis væsentligt, fra dem, der udtrykkeligt eller underforstået er indeholdt i sådanne fremadrettede udsagn som følge af forskellige faktorer, hvoraf mange oftest er uden for Tilbudsgivers kontrol.

Intet i Tilbudsdokumentet er tiltænkt eller må betragtes som en prognose, en fremskrivning eller et skøn vedrørende EgnsinVEST Tysklands fremtidige resultater.

Alle regnskabsoplysninger og selskabsmeddelelser vedrørende EgnsinVEST Tyskland er indhentet fra offentlig tilgængelige kilder. Hverken Tilbudsgiver eller Tilbudsgivers Tilknyttede Selskaber eller nogen af disses respektive tilknyttede selskaber påtager sig noget ansvar for: (i) nøjagtigheden eller fuldstændigheden af sådanne oplysninger eller (ii) EgnsinVEST Tysklands eventuelle unkladelse af at oplyse om hændelser, som kan være opstået, eller som kan påvirke betydningen eller nøjagtigheden af sådanne oplysninger.

Enhver ændring af vilkårene i Tilbudsdokumentet offentliggøres via First North Copenhagen og via [www.omega-gruppe.com/egnsinvest](http://www.omega-gruppe.com/egnsinvest). Tilbudsdokumentet vil ikke blive suppleret eller opdateret i forbindelse med offentliggørelse af årsregnskab, kvartalsrapport, halvårsrapport eller andre selskabs- eller pressemeddelelser fra efter datoen for dette Tilbudsdokument, ligesom Tilbudsgiver heller ikke på anden måde vil informere særskilt om offentliggørelsen af et årsregnskab, en kvartalsrapport, halvårsrapport eller andre selskabs- eller pressemeddelelser fra EgnsinVEST Tyskland.

## 2 Udelukkede jurisdiktioner

Tilbuddet fremsættes ikke, og køb af Aktier vil ikke blive accepteret fra eller på vegne af personer, i en jurisdiktion, hvor fremsættelse eller accept heraf ikke ville være i overensstemmelse med værdipapirlovgivningen eller andre love eller regler i den pågældende jurisdiktion, eller hvis dette ville kræve registrering, godkendelse eller anmeldelse hos en regulatorisk myndighed, som ikke udtrykkeligt er påtænkt i dette Tilbudsdokument (de "Udelukkede Jurisdiktioner").

Personer, der modtager Tilbudsdokumentet og/eller kommer i besiddelse af Tilbudsdokumentet, skal tage hensyn til og overholde alle sådanne begrænsninger og indhente de påkrævede bemyndigelser, godkendelser eller tilladelser. Hverken Tilbudsgiver eller nogen af dennes rådgivere påtager sig noget ansvar for en persons overtrædelse af enhver sådan begrænsning. Personer (herunder uden begrænsning depositarer, nominees og trustees), som agter at videreformidle dette Tilbudsdokument eller noget relateret dokument til en jurisdiktion uden for Danmark, bør gøre sig bekendt med lovgivningen i den pågældende jurisdiktion og bør endvidere omhyggeligt læse punkterne 1, "Vigtig information" samt dette punkt 2, "Udelukkede jurisdiktioner", inden de foretager nogen handling.

Distribution af Tilbudsdokumentet i andre jurisdiktioner end Danmark kan være begrænset ved lov, og personer, der kommer i besiddelse af Tilbudsdokumentet, bør derfor gøre sig bekendt med og overholde sådanne eventuelle begrænsninger. Enhver manglende overholdelse af sådanne begrænsninger kan udgøre en overtrædelse af værdipapirlovgivningen og -reglerne i den pågældende jurisdiktion.

### 3 Resumé af Tilbuddet

Dette resumé indeholder væsentlige oplysninger om Tilbuddet. Resuméet er dog alene tiltænkt at give et overblik over Tilbuddet. Aktionærerne bør læse hele Tilbudsdokumentet for at få en fuldstændig beskrivelse af Tilbuddets betingelser og vilkår, da dette resumé ikke indeholder alle oplysninger, der kan være væsentlige for forståelsen af tilbuddet. I det tilfælde, at der måtte være forskel på resuméet og Tilbudsdokumentets øvrige oplysninger, er de øvrige oplysninger i Tilbudsdokumentet gældende.

#### 3.1 Tilbudsgiver

Tilbudsgiver, Residential Berlin I GmbH, er et *Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)* stiftet i henhold til tysk ret den 3. december 2018 med HBR.nr. 245129. Tilbudsgiver er stiftet med henblik på afgivelse af Tilbuddet. Tilbudsgiver har hjemsted Fraunhoferstrasse 8, 82152 Planegg, Tyskland. På tidspunktet for afgivelse af Tilbuddet er Tilbudsgiver ejet af OMEGA AG, Friedrichstraße 1a, 80801 München, Tyskland, og Torka Beteiligungs GmbH, Kufsteiner Platz 4, 81679 München, Tyskland.

#### 3.2 Målselskab

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S, et aktieselskab stiftet i henhold til dansk ret, registreret med CVR-nr. 30 55 77 71 og med hjemsted på adressen Vitus Berings Plads 5, 8700 Horsens.

#### 3.3 EgnsINVEST Tyskland's aktiekapital

På datoen for dette Tilbudsdokument udgør den registrerede aktiekapital i EgnsINVEST Tyskland DKK 234.807.000. Aktiekapitalen er fordelt på 2.348.070 stk. Aktier a nominelt DKK 100,00.

EgnsINVEST Tyskland's Aktier er optaget til handel på First North Copenhagen under ISIN DK0060118453.

#### 3.4 Tilbuddet

Tilbudsgiver fremsætter Tilbuddet om køb af alle Aktier i EgnsINVEST Tyskland, idet Tilbuddet dog ikke omfatter (i) andre finansielle instrumenter end Aktier udstedt af EgnsINVEST Tyskland, eller (ii) Aktier ejet af EgnsINVEST Tyskland og/eller dets Datterselskaber. I tillæg hertil bør Aktionærer bosat eller fysisk tilstede i en Udelukket Jurisdiktion læse punkt 2, "Udelukkede jurisdiktioner".

#### 3.5 Tilbudskurs

Tilbudskursen er DKK 120,00 pr. Aktie kontant med forbehold for regulering (inklusive for betaling af eventuelt udbytte forud for Gennemførelsen) som anført i punkt 5.3, "Nedsættelse af Tilbudskursen".

#### 3.6 Tilbudsperiode

Tilbuddet er gyldigt fra den 23. maj 2019 og udløber den 23. august 2019 kl. 18.00 (dansk tid). Tilbudsperioden kan dog forlænges, som anført i dette Tilbudsdokument. Såfremt Tilbuddet forlænges, vil Tilbudsgiver offentliggøre et Tillæg til Tilbudsdokumentet.

### 3.7 Betingelser for Tilbuddet

Tilbuddet er betinget af, at et antal Betingelser for Gennemførelsen, opfyldes, frafaldes eller indskrænkes i omfang (som ensidigt bestemt af Tilbudsgiver). Nogle af disse er anført nedenfor (i ekstrakt):

- at Tilbudsgiver ejer eller har modtaget gyldige accepter fra Aktionærer repræsenterende mere end halvdelen af Aktierne og stemmerettighederne (eksklusive Selskabets egne Aktier) i EgnsinVEST Tyskland;
- at EgnsinVEST Tyskland ikke har ændret vedtægterne; ændret aktiekapital eller solgt egne Aktier;
- at EgnsinVEST Tyskland ikke har foretaget væsentlige ændringer i ansættelseskontrakterne med koncernledelsen
- at hverken EgnsinVEST Tyskland eller dets Datterselskaber, med visse undtagelser, har indgået nogen aftaler eller afgivet tilsagn om at erhverve eller frasælge nogen aktiviteter, herunder fast ejendom;
- at der ikke er sket forhøjelse af aktiekapitalen i EgnsinVEST Tyskland, hverken i henhold til punkt 5.4 og/eller punkt 5.5 i Selskabets vedtæger eller i henhold til selskabslovens regler.
- at der ikke er udbetalt udbytte eller foretaget anden udlodning til Aktionæerne der overstiger DKK 1,00 pr. Aktie efter afgivelsen af Tilbuddet,
- at der ikke er vedtaget lovgivning eller anden regulering eller afsagt kendelse fra relevante regulatoriske myndigheder, som forhindrer Gennemførelsen,
- at der ikke er indledt insolvensbehandling, eller er begæret en sådan behandling af Bestyrelsens eller koncernledelsen, og
- at ingen Væsentlig Negativ Ændring er indtruffet

Tilbudsgiver kan frafalde eller begrænse omfanget af en eller flere af Betingelserne, medmindre andet fremgår af dette Tilbudsdokument.

### 3.8 Accept

Accept af Tilbuddet skal være modtaget af SEB gennem Aktionærens eget kontoførende institut inden Tilbudsperiodens udløb. Aktionærer, der ønsker at acceptere Tilbuddet, skal anvende den acceptblanket, der er vedhæftet dette Tilbudsdokument som Bilag 1. Aktionæerne kan muligvis også acceptere Tilbuddet gennem deres eget kontoførende instituts netbank-løsning.

Aktionæerne bedes bemærke, at accept af Tilbuddet skal meddeles deres eget kontoførende institut i så god tid, at det kontoførende institut kan behandle og videreformidle accepten til SEB, der skal have accepten i hænde inden Tilbudsperiodens udløb den 23. august 2019 kl. 18.00 (dansk tid) eller inden tidspunktet for udløbet af en eventuel forlænget Tilbudsperiode.

Fristen for meddelelse af accept til det kontoførende institut, afhænger af Aktionærens aftale med sit eget kontoførende institut og det pågældende instituts regler og procedurer, og tidspunktet kan være tidligere end den sidste dag i Tilbudsperioden.

### 3.9 Offentliggørelse af resultat

Tilbudsgiver meddeler det foreløbige resultat af Tilbuddet gennem First North Copenhagen og elektroniske medier, hvis og i det omfang gældende ret, regler og bestemmelser kræver det, senest 18 timer efter Tilbudsperiodens udløb. Såfremt denne meddelelse kun indeholder det foreløbige resultat, vil Tilbudsgiver senest tre (3) dage efter Tilbudsperiodens udløb meddele det endelige resultat af Tilbuddet. Medmindre Tilbudsperioden forlænges ved et Tillæg, forventes meddelelse af det endelige resultat at blive offentliggjort senest den 26. august 2019.

### 3.10 Afvikling

Afvikling af overdragelser som følge af Tilbuddet vil ske kontant via Aktionærens eget kontoførende institut.

Handelsdagen for afvikling vil senest være 5 Hverdage efter Datoen for Det Endelige Resultat, hvilket er senest 8 dage efter udløbet af Tilbudsperioden.

### 3.11 Tilbagekaldelsesrettigheder

Aktionæerne er bundet af deres accept i hele Tilbudsperioden bortset fra, hvis der fremsættes et Konkurrerende Tilbud.

Hvis der fremsættes et Konkurrerende Tilbud, kan Aktionærer, der har accepteret Tilbuddet, tilbagekalde deres accept af Tilbuddet i en periode på tre (3) Hverdage efter offentliggørelse af det Konkurrerende Tilbud; medmindre Tilbudsgiver forinden afgiver et nyt tilbud som tillæg til Tilbuddet på samme eller bedre vilkår end det Konkurrerende Tilbud.

Med forbehold for ovenstående er enhver accept af Tilbuddet og ethvert salg af Aktier i henhold til Tilbuddet bindende og uigenkaldeligt for de Aktionærer, der har accepteret Tilbuddet.

Tilbudsgiver forbeholder sig ret til at tilbagekalde Tilbuddet i tilfælde af fremsættelse af et Konkurrerende Tilbud.

### 3.12 Tvangsindløsning

Efter Gennemførelsen agter Tilbudsgiver, i det omfang Tilbudsgiver måtte være i besiddelse af det ifølge selskabslovens påkrævede antal Aktier at gennemføre en Tvangsindløsning af de resterende minoritetsaktionærer i Selskabet i overensstemmelse med selskabslovens regler.

### 3.13 Afnotering

Det er Tilbudsgivers hensigt at søge Aktierne afnoteret fra First North Copenhagen på et hensigtsmæssigt tidspunkt. Hvis Aktierne afnoteres, vil Tilbudsgiver foranledige, at EgnsinVEST Tyskland's vedtægter ændres, således at disse reflekterer, at EgnsinVEST Tyskland ikke længere er et noteret selskab. Efter en afnotering vil Aktionærerne ikke længere have gavn af de øgede rapporteringsforpligtelser, EgnsinVEST Tyskland er underlagt, så længe EgnsinVEST Tyskland er optaget til handel på First North Copenhagen.

### 3.14 Spørgsmål

Eventuelle spørgsmål vedrørende accept og/eller afvikling af Tilbuddet skal rettes til Aktionærens eget kontoførende institut. Hvis de kontoførende institutter har spørgsmål vedrørende Tilbuddet, kan sådanne spørgsmål på Hverdage mellem kl. 9.00 og 16.00 (dansk tid) rettes til SEB. Det bedes bemærket, at SEB ikke vil indgå i direkte kommunikation vedrørende Tilbuddet med kontoførende institutter eller investorer, der befinder sig i USA.

SEB  
Bernstorffsgade 50,  
1577 København V

Telefon: +45 33 28 29 00  
E-mail: [prospekt@seb.dk](mailto:prospekt@seb.dk)

## 4 Vilkår og betingelser for Tilbuddet

### 4.1 Tilbuddet

Residential Berlin I GmbH  
Fraunhoferstraße 8  
82152 Planegg  
Tyskland  
HRB 245129

afgiver herved Tilbuddet, som er et frivilligt overtagelsestilbud om køb af samtlige Aktier i:

EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S  
Vitus Berings Plads 5  
8700 Horsens  
CVR.nr. 30 55 77 71

mod kontant betaling som angivet i punkt 4.2, som eventuelt reguleret i henhold til dette Tilbudsdokumentets vilkår og betingelser.

Tilbuddet omfatter ikke (i) andre finansielle instrumenter end Aktier udstedt af EgnsinVEST Tyskland, eller (ii) Aktier ejet af EgnsinVEST Tyskland og/ eller dets Datterselskaber. I tillæg hertil bør Aktionærer bosat eller fysisk tilstede i en Udelukket Jurisdiktion læse punkt 2, "*Udelukkede jurisdiktioner*".

Der henvises til punkt 8, "*Beskrivelse af Tilbudsgiver*" for en nærmere beskrivelse af Tilbudsgiver.

#### 4.2 Tilbudskurs

Tilbudskursen udgør DKK 120,00 kontant pr. Aktie ("Tilbudskursen") med forbehold for en eventuel regulering i henhold til dette Tilbudsdokumentets vilkår og betingelser (inklusive for betaling af eventuelt udbytte forud for Gennemførelsen), jf. punkt 4.3, "*Nedsættelse af Tilbudskursen*".

Det samlede vederlag, der tilbydes i henhold til Tilbuddet for alle udestående Aktier (eksklusive eventuelle andre finansielle instrumenter udstedt af EgnsinVEST Tyskland, samt Aktier ejet af EgnsinVEST Tyskland og/eller dets Datterselskaber) udgør cirka DKK 281,8 mio. (baseret på, at EgnsinVEST Tyskland eller dets Datterselskaber ikke ejer Aktier pr. 23. maj 2019)

#### 4.3 Nedsættelse af Tilbudskursen

Såfremt EgnsinVEST Tyskland udbetaler eller beslutter at udbetale udbytte på mere end DKK 1,00 pr. Aktie eller på anden måde foretager eller beslutter at foretage udlodninger til sine Aktionærer forud for Gennemførelsen, og Aktierne overdrages til Tilbudsgiver eksklusive udbytte (dvs. uden ret til at modtage udbetalt eller erklæret men ikke-udbetalt udbytte og/eller andre udlodninger), nedsættes Tilbudskursen, der skal betales i henhold til Tilbuddet, krone-for-krone med udbytte- eller andet udlodningsbeløb pr. Aktie (eller svarende til markedsværdien af eventuelle udlodninger i andre værdier end kontanter til Aktionærerne).

#### 4.4 Antal Aktier, som Tilbudsgiver påtager sig at erhverve

Tilbudsgiver påtager sig at erhverve op til 100 procent af Aktierne, alene med undtagelse af eventuelle Aktier ejet af (i) EgnsinVEST Tyskland og/eller dets datterselskaber, eller (ii) Aktionærer, der er hjemmehørende i Udelukkede Jurisdiktioner (der henvises til punkt 2, "*Udelukkede jurisdiktioner*"). For en ordens skyld bemærkes det, at Tilbuddet ikke omfatter andre finansielle instrumenter udstedt af EgnsinVEST Tyskland.

#### 4.5 Tilbudsperiode

Tilbuddet gælder fra og med den 23. maj 2019 og udløber den 23. august 2019 kl. 18.00 (dansk tid), medmindre Tilbudsperioden forlænges og som anført i dette Tilbudsdokument. Såfremt Tilbuddet forlænges, vil Tilbudsgiver offentliggøre et Tillæg til Tilbudsdokumentet. Accept af Tilbuddet skal være SEB i hænde som beskrevet nedenfor i punkt 9, "*Accept og afvikling*", inden Tilbudsperiodens udløb.

Tilbuddet vil for alle Aktionærer, der har afgivet gyldig accept af Tilbuddet, blive gennemført efter Tilbudsperiodens udløb som beskrevet nedenfor i punkt 9, "*Accept og afvikling*".

#### 4.6 Forbedring af Tilbuddet

Tilbudsgiver forventer ikke at forbedre Tilbuddet i Tilbudsperioden, men forbeholder sig ret til at gøre dette.

Hvis Tilbudsgiver forbedrer Tilbuddet til Aktionærernes fordel, vil Aktionærer, der allerede har accepteret Tilbuddet, automatisk være berettigede til Tilbuddets forbedrede vilkår, forudsat at Tilbuddet Gennemføres.

#### 4.7 Forlængelse af Tilbudsperioden

Tilbudsgiver kan forlænge Tilbudsperioden ad én eller flere gange på et hvilket som helst tidspunkt, indtil Betingelserne for Gennemførelsen er blevet opfyldt eller frafaldet.

Tilbudsgiver forbeholder sig ret til at forlænge Tilbudsperioden senest 18 timer efter Tilbudsperiodens udløb. I tilfælde heraf vil den forlængede Tilbudsperiode udløbe på den dato og det tidspunkt, Tilbudsgiver måtte fastsætte.

Offentliggøres et Konkurrerende Tilbud, forpligter Tilbudsgiver sig til at forlænge Tilbudsperioden indtil udløbet af tilbudsperioden (eller eventuelle forlængelser deraf) for det Konkurrerende Tilbud, medmindre Tilbudsgiver tilbagekalder Tilbuddet som nærmere beskrevet i punkt 4.9, "*Ret til at tilbagekalde Tilbuddet*".

Tilbudsgiver meddeler den eventuelle forlængelse af Tilbudsperioden via First North Copenhagen og elektroniske medier, senest 18 timer efter udløbet af den oprindelige Tilbudsperiode. Tilbudsgiver vil desuden meddele en eventuel yderligere forlængelse af et allerede forlænget Tilbud senest 18 timer efter udløbet af en allerede forlænget Tilbudsperiode.



#### 4.8 Betingelser for Gennemførelsen

Tilbuddet og gyldigheden af de aftaler, der indgås som følge af accept af Tilbuddet, er betinget af, at følgende betingelser opfyldes eller frafalder af Tilbudsgiver ("Betingelser for Gennemførelsen"):

- a) Tilbudsgiver ejer eller har modtaget gyldige accepter fra Aktionærer vedrørende Aktier, der repræsenterer i alt mere end halvdelen (1/2) af de på det pågældende tidspunkt udstedte Aktier og stemmerettigheder i EgnsinVEST Tyskland (for at undgå enhver tvivl eksklusive egne Aktier ejet af EgnsinVEST Tyskland eller dets Datterselskaber).
- b) Der er ikke sket ændringer i eller foreligger et bindende tilsagn om at ændre EgnsinVEST Tyskland's aktiekapital og/ eller vedtægter, og der er ikke offentliggjort noget forslag fra Bestyrelsen i relation hertil.
- c) EgnsinVEST Tyskland har ikke foretaget nogen væsentlige ændringer i ansættelseskontrakterne med medlemmer af koncernledelsen.
- d) Selskabet har ikke udstedt (eller indgået aftale om at udstede) eller bemyndiget udstedelse af nogen værdipapirer, der kan udnyttes eller ombyttes til, direkte eller indirekte konverteres til, træde i stedet for eller fungere som erstatning for Aktier.
- e) Selskabet har ikke solgt (eller indgået aftale om at sælge) eller på anden måde afhændet nogen del af sin beholdning af egne aktier, i det omfang Selskabet måtte være i besiddelse af egne aktier på tidspunktet for afgivelse af Tilbuddet.
- f) Fra datoen for offentliggørelsen af Tilbuddet og indtil Gennemførelsen, har Bestyrelsen ikke foreslået, og Selskabets generalforsamling har ikke besluttet, en udlodning af udbytte, der overstiger DKK 1,00 pr. Aktie, og Selskabet har ikke på anden måde foretaget eller besluttet nogen udlodning til Aktionærerne, der overstiger dette beløb.
- g) Hverken Selskabet eller nogen af dets Datterselskaber har siden 31. december 2018 og indtil udløbet af Tilbudsperioden indgået nogen aftaler eller afgivet tilsagn om at erhverve eller frasælge nogen virksomhedsaktiviteter, herunder fast ejendom (hvad enten i form af aktiver eller kapitalandele, ved fusion, spaltning, indskud (herunder ved et joint venture) eller på anden måde).
- h) Der er ikke vedtaget nogen lovgivning eller anden regulering eller afsagt nogen kendelse fra en kompetent domstol eller myndighed, herunder Finanstilsynet og relevante regulatoriske myndigheder, som forhindrer Gennemførelsen eller medfører en Væsentlig Negativ Ændring.
- i) Selskabet har ikke offentliggjort væsentlige oplysninger i sin årsrapport for 2018, der har vist sig at være ukorrekte, ufuldstændige eller misvisende på en måde, som, hvis de rette oplysninger have været kendt, ville udgøre en Væsentlig Negativ Ændring.
- j) Der er ikke indledt insolvensbehandling i henhold til dansk ret vedrørende Selskabets aktiver, og hverken Bestyrelsen eller koncernledelsen har begæret en sådan behandling indledt.
- k) Der er ikke indtruffet nogen Væsentlig Negativ Ændring.

De i dette dokument anførte Betingelser for Gennemførelsen er udtømmende og udgør hver især uafhængige og adskillelige betingelser.

#### 4.9 Ret til at tilbagekalde Tilbuddet

Tilbudsgiver forbeholder sig ret til at tilbagekalde eller opsiges Tilbuddet til enhver tid forud for Gennemførelsen, (i) hvis en eller flere Betingelser for Gennemførelsen bliver umulige at opfylde på et hvilket som helst tidspunkt forud for Gennemførelsen, eller (ii) hvis det bliver klart på et hvilket som helst tidspunkt forud for Gennemførelsen, at en eller flere Betingelser for Gennemførelsen ikke vil blive opfyldt.

Såfremt der fremsættes et Konkurrerende Tilbud, forbeholder Tilbudsgiver sig ret til at tilbagekalde Tilbuddet.

I tilfælde af tilbagekaldelse i overensstemmelse med dette punkt 4.9, forbeholder Tilbudsgiver sig retten til, med forbehold for gældende ret, at offentliggøre et nyt frivilligt offentligt overtagelsestilbud.

Ved tilbagekaldelse af Tilbuddet bortfalder Tilbuddet uigenkaldeligt, og enhver aftale om at sælge eller købe Aktier, der er indgået som følge af en Aktionærs accept af Tilbuddet, vil være uden retsvirkning og vil ophøre. I tilfælde af en sådan tilbagekaldelse er Tilbudsgiver ikke forpligtet til at købe Aktier, der sælges i forbindelse med Tilbuddet, og enhver accept af at sælge Aktier vil være uden retsvirkning.

En tilbagekaldelse af Tilbuddet vil blive Offentliggjort gennem First North Copenhagen og elektroniske medier.

#### **4.10 Frafald eller indskrænkning af omfanget af Betingelser for Gennemførelsen**

Tilbudsgiver kan tilbagekalde eller indskrænke omfanget af de Betingelser for Gennemførelsen, der ikke er opfyldt. Hvis alle Betingelser for Gennemførelsen er blevet opfyldt, eller Tilbudsgiver har frafaldet kravet om opfyldelse af alle eller nogle af disse ved eller forud for Gennemførelsen, vil Tilbudsgiver gennemføre Tilbuddet i henhold til Tilbudsdokumentets vilkår og betingelser efter Tilbudsperiodens udløb ved at købe Aktier, der gyldigt er tilbudt solgt i forbindelse med Tilbuddet, og betale Tilbuddets vederlag (beregnet med henvisning til Tilbudskursen) til de Aktionærer, der gyldigt har accepteret Tilbuddet.

En eventuel meddelelse om frafald eller indskrænkning i omfanget af Betingelserne for Gennemførelsen eller tilbagekaldelse af Tilbuddet offentliggøres gennem First North Copenhagen og elektroniske medier.

#### **4.11 Ret til at tilbagekalde accept**

Enhver accept af Tilbuddet og ethvert salg af Aktier i henhold til Tilbuddet er bindende og uigenkaldeligt for Aktionærerne, medmindre andet følger af ufravigelige lovregler.

Hverken frafald af eller indskrænkning i omfanget af Betingelserne for Gennemførelsen giver Aktionærer, der har accepteret Tilbuddet, ret til at tilbagekalde deres accept.

I tilfælde af et Konkurrerende Tilbud kan Aktionærer, der har accepteret Tilbuddet, tilbagekalde deres accept af Tilbuddet i en periode på tre (3) Hverdage efter offentliggørelse af det Konkurrerende Tilbud.

Gyldig tilbagekaldelse af en accept af Tilbuddet kræver, at meddelelsen om tilbagekaldelse sendes skriftligt til det kontoførende institut, hvortil den oprindelige meddelelse om accept af Tilbuddet er blevet sendt. Hvis den oprindelige meddelelse om accept af Tilbuddet er blevet sendt til SEB, skal meddelelsen om tilbagekaldelse således også sendes til SEB.

Aktionærernes tilbagekaldelsesret i tilfælde af Konkurrerende Tilbud gælder dog ikke i det tilfælde, at Tilbudsgiver forinden udløbet af de tre (3) dage afgiver et tillæg til Tilbuddet, hvorefter Tilbuddet er på samme vilkår eller bedre end det Konkurrerende Tilbud.

For værdipapirer, der ejes gennem en nominee, skal Aktionærerne anmode den administrator, der forvalter nominee registreringen, om at udarbejde en meddelelse om tilbagekaldelse.

En Aktionær, som gyldigt har tilbagekaldt sin accept af Tilbuddet, kan acceptere Tilbuddet igen i løbet af Tilbudsperioden (herunder en eventuelt forlænget Tilbudsperiode) ved at følge den fremgangsmåde, der er anført i punkt 9, "Accept og afvikling".

En Aktionær, som tilbagekalder sin accept, er forpligtet til at betale eventuelle gebyrer, som det kontoførende institut, der fører det relevante depot, eller nominee for en nominee-registreret ejerandel måtte opkræve for tilbagekaldelsen.

#### **4.12 Overdragelse af adkomst**

Adkomst til de Aktier, der er afgivet gyldig accept af Tilbuddet for, og hvor der ikke er sket gyldig tilbagekaldelse af accept, overgår til Tilbudsgiver ved Gennemførelsen mod betaling af det tilbudte vederlag (beregnet med henvisning til Tilbudskursen).

#### **4.13 Aktionærernes rettigheder**

Aktionærer, der har accepteret Tilbuddet, kan stemme på EgnsinVEST Tysklands generalforsamling og bevarer retten til at modtage udbytte og eventuelle andre udlodninger (om nogen) frem til Gennemførelsen.

#### 4.14 Rettigheder vedrørende Aktierne

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

#### 4.15 Begrænsninger

Tilbuddet er underlagt de begrænsninger, der er anført i punkt 2, "*Udelukkede jurisdiktioner*".

#### 4.16 Finansiering af Tilbuddet

Tilbudsgivers koncernforbundne selskaber råder over tilstrækkelige likvider til at finansiere gennemførelsen af Tilbuddet. Tilbudsgiver forbeholder sig dog retten til at lånefinansiere gennemførelsen af Tilbuddet.

#### 4.17 Lovvalg og værneting

Dette Tilbudsdokument, herunder Tilbuddet og enhver accept af Tilbuddet, er underlagt dansk ret uden hensyntagen til principperne for lovvalg i det omfang, sådanne principper medfører anvendelse af anden ret. Enhver tvist i forbindelse med dette Tilbudsdokument eller Tilbuddet skal indbringes for Sø- og Handelsretten i København, eller hvis denne domstol ikke er rette værneting, for Københavns Byret som første instans.

### 5 Vigtige datoer i forbindelse med Tilbuddet

23. maj 2019	Ledelsen i Tilbudsgiver besluttede at fremsætte Tilbuddet til Aktionærerne i EgnsinVEST Tyskland
23. august 2019	Forventet udløb af Tilbudsperioden
24. august 2019	Forventet offentliggørelse af afslutning eller forlængelse af Tilbudsperioden og foreløbigt resultat af Tilbuddet
26. august 2019	Forventet offentliggørelse af endeligt resultat af Tilbuddet
30. august 2019	Forventet Gennemførelse af Tilbuddet

### 6 Beskrivelse af EgnsinVEST Tyskland

#### 6.1 Historie og forretningsaktiviteter

EgnsinVEST Tyskland blev stiftet i december 2007 med en kontant indbetaling på DKK 500.000. I april 2008 blev kapitalen forhøjet til DKK 177.000.000 ved offentligt udbud af aktier, således at EgnsinVEST Tyskland herefter primært er ejet af private investorer. Selskabet blev endvidere noteret på First North Copenhagen i april 2008.

I 2012 og 2013 blev kapitalen forhøjet af tre omgange, så selskabskapitalen i dag udgør DKK 234.807.000.

Selskabets formål er direkte eller indirekte at investere i erhvervs- og boligejendomme i Tyskland ved køb, eje, udlejning og salg af sådanne ejendomme, samt virksomhed som efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed.

EgnsinVEST Tyskland ejer ejendomme placeret i Berlin – primært Friedrichshain, Prenzlauer Berg og Charlottenburg.

#### 6.2 Selskabsretlige forhold

##### 6.2.1 Aktier

Aktierne er optaget til handel og notering på First North Copenhagen under "EGNSINVEST EJD., TYSKLAND" og ISIN DK0060118453.

Pr. datoen for dette Tilbudsdokument udgør EgnsinVEST Tysklands registrerede aktiekapital DKK 234.807.000. Aktiekapitalen består af 2.348.070 stk. Aktier à nominelt DKK 100,00.

Aktierne er omsætningspapirer og frit omsættelige.

### 6.2.2 Aktionærer

EgnsINVEST Tyskland havde pr. 23. maj 2019 tre (3) storaktionærer (dvs. Aktionærer, der har meddelt EgnsINVEST Tyskland, at de ejer mindst fem (5) procent af aktiekapitalen og stemmerettighederne i EgnsINVEST Tyskland):

- EgnsINVEST Holding A/S, Horsens, 16,13%
- Sparekassen Kronjylland, Randers, 9,09%
- Sparekassen Vendsyssel, Vrå, 7,93%

### 6.2.3 Bestyrelse og Ledelse

På datoen for dette Tilbudsdokument består bestyrelsen i EgnsINVEST Tyskland af Knud Lomborg (formand), Ane-Lene Kjølbj og Torkild Steen Sørensen.

Ledelsen består af Torkild Steen Sørensen

### 6.2.4 Vederlag til Bestyrelsen og Ledelsen

Tilbudsgiver betaler ikke noget vederlag til Bestyrelsen eller Ledelsen i forbindelse med Tilbuddet. For at undgå tvivl, vil Tilbudsgiver betale vederlag til medlemmer af Bestyrelsen og Ledelsen, som de, i deres egenskab af Aktionærer, er berettiget til at modtage ved accept af Tilbuddet, eller hvis de i enhver anden transaktion vælger at sælge deres Aktier til Tilbudsgiver.

Hverken Tilbudsgiver eller nogen Person, der handler i fælles forståelse med Tilbudsgiver, har indgået aftale om ændring af eksisterende aftaler vedrørende bonusordninger eller lignende incitamentsordninger for Bestyrelsen eller Ledelsen, og en sådan aftale vil heller ikke blive indgået før Gennemførelsen.

## 6.3 Finansielle nøgletal og resultatforventninger

EgnsINVEST Tyskland offentliggjorde den 8. april 2019 sine foreløbige hovedtal for 1. kvartal 2019. Resultatet af primær drift før kurs- og værdireguleringer og skat forventes at udgøre DKK 4,9 mio. Resultatet følger budgettet.

## 7 Baggrunden for Tilbuddet

Tilbudsgivers ejere investerer i og udvikler fast ejendom i Tyskland. EgnsINVEST Tysklands portefølje af ejendomme passer ind i Tilbudsgivers investeringsstrategi. Tilbudsgiver har fulgt EgnsINVEST Tyskland gennem længere tid.

### 7.1 Ændringer i Ledelse og Bestyrelse

Tilbudsgiver har ikke aktuelt planer om at skifte ud i ledelsen hos EgnsINVEST Tyskland, men Tilbudsgiver agter at søge repræsentation i Bestyrelsen i et omfang, der svarer til Tilbudsgivers ejerandel.

### 7.2 Planer om udlodning af midler

Tilbudsgiver forbeholder sig ret til, når som helst efter Gennemførelsen, at foreslå og/eller støtte, at EgnsINVEST Tyskland udlodder midler enten i form af aktietilbagekøb, kapitalnedsættelser eller som udlodning af udbytte (ordinært eller ekstraordinært) eller på anden måde foretager udlodninger til Aktionærerne. Tilbudsgiver har dog ikke aktuelt planer om at udbetale udbytte.

Enhver betaling eller udlodning vil ske med respekt af de lovpligtige minimumskrav, herunder selskabslovens begrænsninger.

### 7.3 Tvangsindløsning

Tilbudsgiver har til hensigt hurtigst muligt efter Gennemførelsen at iværksætte Tvangsindløsning af de resterende minoritetsaktionærer i Selskabet, forudsat at Tilbudsgiver besidder det påkrævede antal Aktier i henhold til selskabsloven.

Hvis en Tvangsindløsning indledes senere end tre (3) måneder efter udløbet af Tilbudsperioden, kan rimeligheden i det kontante vederlag, der skal betales i henhold til Tvangsindløsningen, blive prøvet for en domstol. Det rimelige vederlag pr.

Aktie kan svare til Tilbudskursen, men kan også være enten lavere eller højere. Det kontante vederlag pr. Aktie ved en Tvangsindløsning, der indledes inden for tre (3) måneder efter udløbet af Tilbudsperioden vil svare til Tilbudskursen, og i henhold til Selskabslovens §§ 70-71 kan et sådant vederlag ikke indbringes for en domstol af Aktionærerne.

#### 7.4 Afnotering

Det er Tilbudsgivers hensigt at søge Aktierne afnoteret fra First North Copenhagen på et hensigtsmæssigt tidspunkt. Hvis Aktierne afnoteres, vil Tilbudsgiver foranledige, at der iværksættes en ændring af vedtægterne i EgnsinVEST Tyskland, så det fremgår, at EgnsinVEST Tyskland ikke længere er et børsnoteret selskab. Efter en afnotering vil Aktionærerne ikke længere have gavn af de øgede rapporteringsforpligtelser, som EgnsinVEST Tyskland for tiden er underlagt, så længe EgnsinVEST Tyskland er optaget til handel på First North Copenhagen.

## 8 Beskrivelse af Tilbudsgiver

### 8.1 Tilbudsgiver

Residential Berlin I er et *Gesellschaft mit beschränkter Haftung* (GmbH) stiftet under Tysk ret den 3. december 2018. Tilbudsgiver har HRB.nr. 245129 og har hjemsted på adressen Fraunhoferstraße 8, 82152 Planegg, Tyskland. Den administrerende direktør for Tilbudsgiver er Ralph Reinhold.

Tilbudsgiver er stiftet med henblik på at fremsætte og gennemføre Tilbuddet. Bortset fra aktiviteter, der har forbindelse til Tilbuddet, har Tilbudsgiver ikke udøvet nogen virksomhed inden Tilbuddet og har heller ikke påtaget sig nogen forpligtelser. Tilbudsgiver har ingen væsentlige aktiver eller passiver foruden de, der beskrives i dette Tilbudsdokument, og har ingen medarbejdere, og Tilbudsgiver har ikke betalt udbytte.

### 8.2 Tilbudsgivers ejerstruktur

#### 8.2.1 Generelt

Anpartshaverne i Tilbudsgiver er Omega AG med hjemsted på adressen Friedrichstraße 1a, 80801 München, Tyskland og Torka Beteiligungs GmbH med hjemsted på adressen Kufsteiner Platz 4, 81679 München, Tyskland. Begge selskaber er registreret ved Amtsgericht München.

### 8.3 Tilbudsgivers Aktier og stemmerettigheder i EgnsinVEST Tyskland

Hverken Tilbudsgiver eller personer som vurderes at handle i forståelse med Tilbudsgiver ejer pr. 23. maj 2019 nogen aktier eller stemmerettigheder i EgnsinVEST Tyskland.

### 8.4 Erhvervelse af Aktier i Tilbudsperioden

Tilbudsgiver og Tilbudsgivers Tilknyttede Selskaber forbeholder sig hver ret til i hele Tilbudsperioden at købe eller indgå aftale om at købe Aktier i markedet eller gennem privat forhandlede transaktioner, herunder ret til at aftale uigenkaldelige tilsagn, støtteerklæringer og/eller hensigtserklæringer med Aktionærer. Sådanne eventuelle køb eller aftaler om køb af Aktier vil foregå uden for USA og i overensstemmelse med gældende ret, regler og bestemmelser.

Enhver oplysning om sådanne køb vil blive meddelt i det omfang, det er påkrævet i henhold til dansk ret. Såfremt Tilbudsgiver før Gennemførelsen erhverver Aktier i markedet til en højere kurs end Tilbudskursen, vil Tilbudsgiver ikke forhøje Tilbudskursen tilsvarende.

### 8.5 Køb efter Gennemførelse af Tilbuddet

Tilbudsgiver og Tilbudsgivers Tilknyttede Selskaber forbeholder sig hver især ret til, til enhver tid efter Gennemførelsen at købe yderligere Aktier, det være sig ved køb i markedet, i privat forhandlede transaktioner, gennem et eller flere yderligere overtagelsestilbud eller på anden måde.

Såfremt Tilbudsgiver eller en Person, som handler i forståelse med Tilbudsgiver, i en periode på seks (6) måneder efter Gennemførelsen erhverver Aktier på vilkår, der er mere fordelagtige, end dem der gælder for Tilbuddet, vil Tilbudsgiver ikke kompensere de Aktionærer som har accepteret Tilbuddet.

### 8.6 Køb, som ikke er forbundet med Tilbuddet

Endvidere kan SEB og dets respektive tilknyttede selskaber som led i udøvelsen af deres aktiviteter foretage eller besidde en lang række investeringer, herunder fungere som modparter i visse derivat- eller afdækningsaftaler og aktivt handle gælds- eller aktieinstrumenter (eller relaterede afledte finansielle instrumenter) samt andre typer finansielle instrumenter (herunder banklån) for egen regning og for dets kunders regning, og sådanne aktiviteter vedrørende investeringer og finansielle instrumenter kan omfatte værdipapirer og/eller instrumenter i EgnsinVEST Tyskland.

## 9 Accept og afvikling

### 9.1 Fremgangsmåde ved accept

Tilbuddet kan accepteres af Aktionærer med undtagelse af Aktionærer, der er hjemmehørende i Udelukkede Jurisdiktioner, EgnsinVEST Tyskland og/eller dets Datterselskaber. Der skal indsendes accept af Tilbuddet for hver enkelt VP Securities depot. Aktionærene kan kun acceptere Tilbuddet uden betingelser og gældende for alle Aktier, der på transaktionstidspunktet er registreret på de i acceptformularen angivne depoter med hensyn til den pågældende Aktionærs Aktier. Accepter, der indsendes i Tilbudsperioden vil også være gældende indtil udløbet af en eventuel forlænget Tilbudsperiode, medmindre det trækkes tilbage.

Tilbudsgiver har med visse begrænsninger anmodet EgnsinVEST Tyskland om at fremsende en elektronisk kopi af Tilbudsdokumentet og acceptblanketten til hver navnenoteret Aktionær. Aktionærer, der ønsker at acceptere Tilbuddet, skal anvende den acceptblanket, der er vedhæftet dette Tilbudsdokument som Bilag 1. De fleste danske kontoførende institutter sender meddelelse vedrørende Tilbuddet, tilhørende instrukser og et eksemplar af acceptformularen til de af deres kunder, der er registreret som Aktionærer.

De Aktionærer i EgnsinVEST Tyskland, hvis Aktier ejes gennem en nominee og som ønsker at benytte sig af Tilbuddet, skal følge instrukserne fra depotbank-leddet, når de indsender deres accept. Tilbudsgiver sender ikke nogen acceptformular eller andre dokumenter vedrørende Tilbuddet til disse Aktionærer.

Aktionærer, der eventuelt ikke modtager instrukser eller acceptblanketten fra deres kontoførende institut kan (med de begrænsninger, der er anført i dette Tilbudsdokument, herunder med hensyn til de Personer, der er hjemmehørende i Udelukkede Jurisdiktioner) henvende sig til SEB. Det bedes bemærket, at SEB ikke vil indgå i direkte kommunikation vedrørende Tilbuddet med kontoførende institutter eller investorer, der befinder sig i USA.

For pantsatte Aktier kræver accept af Tilbuddet panthavers samtykke. Det er de relevante Aktionærs ansvar at indhente et sådant samtykke. Panthavers samtykke skal indleveres skriftligt til det kontoførende institut.

Aktionærer, der accepterer Tilbuddet, skal indsende en korrekt udfyldt og behørigt underskrevet acceptformular til det kontoførende institut, der administrerer Aktionærens VP Securities depot. Indsendelse skal ske i henhold til instrukserne og inden for den tidsramme, der angives af det kontoførende institut. Aktionærene vil muligvis også kunne acceptere Tilbuddet gennem deres kontoførende instituts netbank-løsning. Tilbudsgiver forbeholder sig ret til at afvise enhver accept, der er indsendt fejlagtigt eller med mangler eller fejl.

Det meddeles Aktionærene, at accept af Tilbuddet skal være meddelt Aktionærens eget kontoførende institut tidsnok til, at det kontoførende institut kan behandle og videreformidle accepten til SEB, der skal have accepten i hænde før Tilbudsperiodens udløb den 23. august 2019 kl. 18.00 (dansk tid), eller i tilfælde af en forlænget Tilbudsperiode, den senere dato og det tidspunkt, der anføres i meddelelsen om forlængelse af Tilbudsperioden.

Tidspunktet for, hvornår der skal ske meddelelse af accept til det kontoførende institut, afhænger af Aktionærens aftale med og regler og procedurer for det pågældende kontoførende institut, og tidspunktet kan være tidligere end den sidste dag i Tilbudsperioden.

Aktionærene indsender accept for egen risiko. En accept vil først blive anset for værende indsendt, når et kontoførende institut eller SEB faktisk har modtaget den.

En Aktionær, der har afgivet gyldig accept af Tilbuddet i henhold til Tilbuddets betingelser, må ikke sælge eller på anden måde disponere over sine Aktier. Ved at acceptere Tilbuddet og indlevere en acceptmeddelelse vedrørende Aktierne bemyndiger Aktionærene deres kontoførende institut, SEB eller en af SEB bemyndiget part til at registrere en salgsreservation eller en begrænset dispositionsret på deres konto i VP Securities. Endvidere bemyndiger de Aktionærer, der accepterer Tilbuddet, deres kontoførende institut, SEB eller en af SEB bemyndiget part til at foretage de nødvendige registreringer samt at tage alle øvrige nødvendige skridt til den tekniske gennemførelse af Tilbuddet, samt til at sælge alle Aktionærens Aktier, når transaktionen eksekveres, til Tilbudsgiver i henhold til Tilbuddets betingelser. I forbindelse med gennemførelse af handler under Tilbuddet eller clearing af disse fjernes salgsreservationen eller den begrænsede dispositionsret, og købsvederlaget (beregnet med henvisning til Tilbudskursen) overføres til de Aktionærer, der har afgivet gyldig accept af Tilbuddet.

## 9.2 Offentliggørelse af resultatet af Tilbuddet

Tilbudsgiver meddeler det foreløbige eller endelige resultat af Tilbuddet gennem First North Copenhagen og elektroniske medier senest 18 timer efter Tilbudsperiodens udløb. Såfremt denne meddelelse kun indeholder det foreløbige resultat, vil Tilbudsgiver senest tre (3) dage efter Tilbudsperiodens udløb meddele det endelige resultat af Tilbuddet. Medmindre Tilbudsperioden forlænges ved et Tillæg, forventes meddelelse af det endelige resultat at blive offentliggjort senest den 26. august 2019.

## 9.3 Gennemførelse af Tilbuddet

Tilbuddet gennemføres for alle de Aktionærer, der ved Tilbudsperiodens udløb har afgivet gyldig accept, og ikke gyldigt har tilbagekaldt accepten, af Tilbuddet. Afvikling sker senest på den handelsdag, der ligger 5 Hverdage efter Dato for Det Endelige Resultat ("Gennemførelsesdatoen"), som umiddelbart forventes at være den 30. august 2019 (med forventet Dato for Det Endelige Resultat den 26. august 2019).

Tilbuddets vederlag (beregnet med henvisning til Tilbudskursen) udbetales på Gennemførelsesdatoen til hver enkelt Aktionær, som har afgivet gyldig accept, og ikke gyldigt har tilbagekaldt accepten, til Aktionærens angivne depot. Hvis en Aktionærs angivne depot er i anden bank end det pågældende depot, vil købsvederlaget (beregnet med henvisning til Tilbudskursen) blive udbetalt til pågældende depot cirka to (2) Hverdage senere svarende til overførselstiden for betalinger mellem banker.

Tilbudsgiver forbeholder sig ret til at udskyde betalingen af købsvederlaget (beregnet med henvisning til Tilbudskursen), hvis betalingen forhindres eller suspenderes på grund af en force majeure-begivenhed, men vil straks foretage betaling, når pågældende force majeure- begivenhed, der forhindrer eller forårsager suspenderingen, er afviklet.

## 9.4 Afviklingsbank

SEB  
Bernstorffsgade 50,  
1577 København V

Telefon: +45 33 28 29 00  
E-mail: [prospekt@seb.dk](mailto:prospekt@seb.dk)

## 9.5 Mæglergebyrer og andre omkostninger

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

## 9.6 Kompensation til Aktionærerne

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

## 9.7 Skattemæssige overvejelser

De skattemæssige konsekvenser for Aktionærerne i forbindelse med accept af Tilbuddet afhænger af hver enkelt Aktionærs individuelle forhold. Aktionærerne anmodes om at rådføre sig med deres egne skatterådgivere vedrørende de skattemæssige konsekvenser af deres eventuelle accept af Tilbuddet.

## 9.8 Spørgsmål

Eventuelle spørgsmål vedrørende accept og/eller afvikling af Tilbuddet kan rettes til Aktionærens eget kontoførende institut eller nominee. Hvis de kontoførende institutter har spørgsmål vedrørende Tilbuddet, kan sådanne spørgsmål på Hverdage mellem kl. 9.00 og 16.00 (dansk tid) rettes til SEB. Det bedes bemærket, at SEB ikke vil indgå i direkte kommunikation vedrørende Tilbuddet med kontoførende institutter eller investorer, der befinder sig i USA.

SEB  
Bernstorffsgade 50,  
1577 København V

Telefon: +45 33 28 29 00  
E-mail: prospekt@seb.dk

## 10 Øvrige oplysninger

### 10.1 Juridisk rådgiver for Tilbudsgiver

LEAD, Rödl & Partner, Advokatpartnerselskab  
Frederiksholms Kanal 20, st.  
1220 København

### 10.2 Dokumenter vedrørende Tilbuddet

Tilbudsgiver har anmodet EgnsinVEST Tyskland om at fremsende en elektronisk kopi af Tilbudsdokumentet og acceptblanketten til hver navnenoteret Aktionær (med undtagelse af Aktionærer i en Udelukket Jurisdiktion).

Tilbudsdokumentet samt eventuelle yderligere oplysninger om Tilbuddet kan med visse begrænsninger findes på [www.omega-gruppe.com/egnsinvest](http://www.omega-gruppe.com/egnsinvest).

Tilbudsdokumentet og acceptblanketten, kan (med de begrænsninger, der er anført i dette Tilbudsdokument, herunder med hensyn til de restriktioner, der er angivet i punkt 2, "*Udelukkede Jurisdiktioner*") rekvireres fra:

SEB  
Bernstorffsgade 50,  
1577 København V

Telefon: +45 33 28 29 00  
E-mail: prospekt@seb.dk

## 11 Definitioner

Når de anvendes i dette Tilbudsdokument, har følgende udtryk følgende betydning:

**"Aktier"** betyder aktier à nominelt DKK 100,00 i EgnsinVEST Tyskland, hver en **"Aktie"** eller tilsammen **"Aktierne"**.

**"Aktionærer" eller "Aktionærerne"** betyder de til enhver tid værende aktionærer i EgnsinVEST Tyskland (bortset fra Tilbudsgiver og EgnsinVEST Tyskland og dets Datterselskaber).

**"Bestyrelse"** betyder EgnsinVEST Tyskland's bestyrelse, som pr. datoen for dette Tilbudsdokument består af Knud Lomborg, Ane-Lene Kjølby og Thorkild Steen Sørensen

**"Betingelser for Gennemførelsen"** har den betydning, de tillægges i punkt 4.8, "*Betingelser for Gennemførelsen*".

**"Dato for Det Endelige Resultat"** betyder datoen for Tilbudsgivers offentliggørelse af det endelige resultat af Tilbuddet.

**"Datterselskab"** betyder ethvert selskab eller en anden virksomhed, der direkte eller indirekte Kontrolleres af den juridiske Person, som det rapporterer til.

**"EgnsinVEST Tyskland"** betyder EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S, et aktieselskab stiftet i henhold til dansk ret med CVR-nr. 33 55 77 71 med hjemsted på adressen Vitus Berings Plads 5, 8700 Horsens.

**"First North Copenhagen"** betyder den Multilaterale Handelsfacilitet under Nasdaq Copenhagen A/S, Danmark.

**"Gennemførelsen"** betyder gennemførelsen, herunder afvikling, af Tilbuddet i henhold til vilkårene og betingelserne i dette Tilbudsdokument, og **"Gennemføre"/"Gennemført"** skal fortolkes i overensstemmelse hermed.

**"Gennemførelsesdato"** har den betydning, det tillægges i punkt 9.3, "*Gennemførelse af Tilbuddet*".

**"Hverdag"** betyder alle dage undtagen lørdage, søndage, danske helligdage samt 5. juni, 24. december og 31. december.



**"Koncern"** betyder EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S med Datterselskaber.

**"Konkurrerende Tilbud"** betyder et konkurrerende tilbud som det er defineret i overtagelsesbekendtgørelsens § 25, stk. 1.

**"Kontrol"** betyder direkte eller indirekte besiddelse af kompetencen til at udpege eller foranledige udpegelse af ledelsen eller retningslinjerne for en Person, det være sig gennem ejerskab af stemmeberettigede værdipapirer, ved kontrakt eller på anden måde, og "Kontrolleret" og "Kontrollerende" skal fortolkes i overensstemmelse hermed. I forbindelse med denne definition anses en komplementar i en Person altid for at Kontrollere den pågældende Person.

**"Offentliggøre"** eller **"Offentliggjort"** betyder enhver offentliggørelse af meddelelser, dette Tilbudsdokument, Bestyrelsens Anbefaling og andre offentlige meddelelser, der foretages i forbindelse med Tilbuddet i henhold til gældende ret, regler og bestemmelser, og i det omfang gældende ret, regler eller bestemmelser kræver dette, videreformidling af sådanne dokumenter eller oplysninger til Selskabets Aktionærer på den måde, der er foreskrevet i gældende ret, regler eller bestemmelser, og udtrykket **"Offentliggørelse"** skal fortolkes i overensstemmelse hermed.

**"Overtagelsesbekendtgørelsen"** betyder Finanstilsynets bekendtgørelse om overtagelsestilbud (bekendtgørelse nr. 1171 af 31. oktober 2017).

**"Person"** betyder enhver fysisk person, juridisk person, ethvert selskab, joint venture, partnerskab, forening, fond, organisation, der ikke drives i selskabsform, eller enhver anden enhed eller gruppe.

**"Repræsentanter"** betyder – vedrørende enhver Person – dennes Datterselskaber og dennes og disses respektive direktører, trustees, bestyrelsesmedlemmer, medarbejdere, befuldmægtigede eller repræsentanter (herunder investeringsrådgivere, finansielle eller andre rådgivere, revisorer, fuldmægtige, mæglere, kontakthandlere eller andre befuldmægtigede).

**"SEB"** betyder Skandinaviska Enskilda Banken, Danmark, filial af Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Sverige.

**"Selskabet"** betyder EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S.

**"Selskabets Tilknyttede Selskaber"** betyder i relation til Selskabet, ethvert selskab eller anden juridisk enhed, der direkte eller indirekte er Kontrolleret af Selskabet inklusiv dets Datterselskaber.

**"Selskabsloven"** betyder lov om aktie- og anpartsselskaber (lovbekendtgørelse nr. 1089 af 14. september 2015 med senere ændringer).

**"Tilbud"** betyder Tilbudsgivers frivillige offentlige overtagelsestilbud og dette Tilbudsdokument vedrørende alle Aktier mod et kontant vederlag svarende til Tilbudskursen ganget med det samlede antal Aktier. Udtrykket "Tilbud" omfatter enhver forlængelse eller forbedring af Tilbuddet fra Tilbudsgivers side efter offentliggørelse af Tilbuddet i henhold til gældende lovgivning, regler og bestemmelser.

**"Tilbudsdokument"** betyder dette Tilbudsdokument på hvilket grundlag Tilbuddet fremsættes.

**"Tilbudsgiver"** betyder Residential Berlin I GmbH, et *Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)* stiftet i henhold til tysk ret med HBR.nr. 245129 og hjemsted på Fraunhoferstrasse 8, 82152 Planegg, Tyskland.

**"Tilbudsgivers Tilknyttede Selskaber"** betyder i relation til Tilbudsgiver, ethvert selskab eller anden juridisk enhed, der Kontrollerer eller er Kontrolleret af, direkte eller indirekte, Tilbudsgiver. I forhold til denne definition skal Selskabet og de umiddelbart forud for Gennemførelse Selskabets Tilknyttede Selskaber ikke anses for Tilbudsgivers Tilknyttede Selskaber.

**"Tilbudskurs"** har den betydning, det tillægges i punkt 4.2, "*Tilbudskurs*".

**"Tilbudsperiode"** betyder perioden, der begynder på datoen for dette Tilbudsdokument Offentliggørelse og løber til og med den 23. august 2019, kl. 18.00 (dansk tid), samt eventuelt forlængelse foretaget af Tilbudsgiver i overensstemmelse med gældende ret, regler og bestemmelser og dette Tilbudsdokument.

**"Tillæg"** betyder et tillæg til et tilbudsdokument.

**"Tvangsindløsning"** betyder en indløsning i henhold til Selskabslovens § 70-72.

**"Udelukkede Jurisdiktioner"** betyder jurisdiktioner, hvor Aktionærer er bosiddende, som ikke er adressat for dette Tilbud som anført i punkt 4.15, "*Begrænsninger*".

**"USA"** betyder United States of America.

**"VP Securities"** betyder VP SECURITIES A/S, den officielle danske værdipapircentral og værdipapirafviklingsystem.

**"Væsentlig Negativ Ændring"** betyder enhver begivenhed, omstændighed, udvikling, tilstand, hændelse, ændring eller påvirkning, som hver for sig eller samlet er eller rimeligvis må forventes at ville være væsentlig ufordelagtig for Koncernens forretning, aktiver, finansielle stilling eller driftsresultat i sin helhed.

**Accept af salg af aktier i EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S - CVR-nr. 33 55 77 71**

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

Accept skal afgives gennem aktionærens eget kontoførende institut tids nok til, at det kontoførende institut kan behandle og videreformidle accepten til SEB, der skal have accepten i hænde senest den 23. august 2019 kl. 18.00 (dansk tid) eller i tilfælde af en forlængelse af tilbudsperioden på et sådant senere tidspunkt, som anføres i meddelelsen om forlængelse af tilbudsperioden.

Undertegnede erklærer hermed, at de solgte aktier er frie og ubehæftede i enhver henseende. Undertegnede betaler mæglergebyr og/eller andre omkostninger i forbindelse med salg af aktier i EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S.

På de vilkår, der er anført i tilbuddet fremsat af Residential Berlin I GmbH den 23. maj 2019 ("Tilbuddet"), accepterer jeg/vi herved Tilbuddet om betaling af DKK 120,00 kontant, justeret i overensstemmelse med betingelserne og vilkårene i tilbudsdokumentet for Tilbuddet (inklusive udlodning af udbytte forud for gennemførelse), pr. aktie i EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S à nom. DKK 100,00 og afgiver ordre om salg af følgende antal aktier à nom. DKK 100,00 i EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S (ISIN DK0060118453).

Antal aktier i EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S:
---

**Jeg/vi giver tilladelse til gennemførelse af salget ved overførsel af aktierne i EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S fra min/vores konto i:**

Kontoførende institut	VP-konto
-----------------------	----------

**Provenuet fra de solgte aktier i EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S skal overføres til:**

Pengeinstitut:	Reg.nr.:	kontonr.:
----------------	----------	-----------

**Oplysninger om sælgende aktionær og underskrift:**

Navn:	
Adresse:	
Postnr., by og land:	
CVR.nr./CPR.nr.:	E-mail:
Telefon:	Dato og underskrift

**Undertegnede kontoførende institut accepterer at overføre ovennævnte aktier i EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S til SEB, hvis Residential Berlin I GmbH efter sit eget rimelige skøn afgør, at denne acceptblanket er i overensstemmelse med Tilbuddet, og at betingelserne for Tilbuddet (som anført i tilbudsdokumentet vedrørende Tilbuddet) er opfyldt eller (med forbehold for gældende ret, regler og bestemmelser) frafaldet af Residential Berlin I GmbH:**

CVR.nr.:	CD-identifikation:
Stempel, dato og underskrift:	

Oplysninger til det kontoførende institut:

Ved påtegning på denne acceptblanket skal aktionærens kontoførende institut senest den 23. august 2019 kl. 18.00 (dansk tid) (eller i tilfælde af en forlængelse af tilbudsperioden på et sådant senere tidspunkt, som anføres i meddelelsen om forlængelse af tilbudsperioden) have afgivet accept af Tilbuddet til SEB, Bernstorffsgade 50, 1577 København V, Telefon: +45 33 28 29 00, E-mail: [prospekt@seb.dk](mailto:prospekt@seb.dk).