

### Key Features

- Placement by November 2005
- The Fund will concentrate on retail warehouses, shopping centres and city centre retail assets
- Adding value through;
  - Asset management initiatives
  - Tenant engineering
  - Refurbishment/development
- Investment focus on Eurozone countries
- Fund and asset management would be undertaken by an experienced Henderson team across Europe

### Strategy

- To commence buying assets or portfolios from late 2005 onwards, with an objective to grow the Fund to €1bn+ over a four-year investment period
- To select retail warehouses, shopping centres and city centre retail investments that can be actively managed to add value and achieve rental growth
- Investment process will draw on Henderson's leading-edge Pan-European Research capability
- Particular country focus on Spain, Italy, France, Germany and Scandinavia

### Target Returns

- Target total return (IRR) of approximately 9% pa over ten years after costs and fees
- Target income return of approximately 5.5-6% pa over ten years after costs and fees

### Fund Structure and Management

- Closed-ended Luxembourg Fonds Commun de Placement (FCP) for institutional investors
- Fund life: 10 years plus two year wind-down
- Maximum of 60% gearing (loan-to-value), which will be used to enhance returns
- Minimum investment: €5m

### Contacts:

#### Neil Varnham

##### Henderson Global Investors

Tel: +44 20 7818 5634

Fax: +44 20 7818 5670

Mobile: +44 7714 415 336

Email: [neil.varnham@henderson.com](mailto:neil.varnham@henderson.com)

#### James Bury

##### Henderson Global Investors

Tel: +44 20 7818 5816

Fax: +44 20 7818 5670

Mobile: +44 7714 415 347

Email: [james.bury@henderson.com](mailto:james.bury@henderson.com)

#### Gabi Stein

##### Henderson Global Investors

Tel: +44 20 7818 6419

Fax: +44 20 7818 5690

Mobile: +44 7900 405 594

Email: [gabi.stein@henderson.com](mailto:gabi.stein@henderson.com)

#### Mathias Kulke

##### Henderson Global Investors

Tel: +49 69 8600 3111

Fax: +49 69 8600 3304

Mobile: +49 175 936 0676

Email: [mathias.kulke@henderson.com](mailto:mathias.kulke@henderson.com)

This information is intended for Institutional and professional investors only. This material may not be copied or distributed further without the permission of Henderson Global Investors. This fund may not be registered in all jurisdictions and nothing in this document constitutes an offer or solicitation to anyone in any jurisdiction in which an offer or solicitation is not lawful or to anyone to whom it would be unlawful to make such an offer or solicitation. Specifically, this fund has not been authorised for distribution and marketing in France.

Past performance is not a guide to future performance. The value of an investment and the income from it may fall as well as rise and you may not get back the amount originally invested. Target returns are not a guarantee of future returns. Tax assumptions may change if the law changes and independent tax advice should be sought.

This Fund invests in property which may sometimes be difficult to sell so you may not be able to cash in this investment when you want to.

Henderson Global Investors Limited is regulated in the UK by the FSA.

### Schlüsselmerkmale

- Platzierung bis November 2005
- Europäischer sektorenspezifischer Fonds für Einzelhandelsimmobilien; Fachmärkte, Einkaufszentren und City Center
- Value Add durch;
  - Asset Management Initiativen
  - Mieteroptimierung
  - Renovierung und Entwicklung
- Fokus der Investitionen in Länder der Eurozone
- Fondmanagement und Anlagemanagement durch spezialisiertes Team in ganz Europa mit langjähriger Erfahrung in Einzelhandelsfonds

### Strategie

- Anlagebeginn Ende 2005 mit einer Zielgröße von €1 Mrd. innerhalb eines vierjährigen Investitionszeitraumes
- Investition in wachstumsstarke Fachmärkte, Einkaufszentren und City Center mit aktivem Managementansatz
- Erfolgreiche Objektauswahl durch erstklassiges und einzigartiges europaweites Immobilien-Research
- Länderkonzentration auf Spanien, Italien, Frankreich, Deutschland und Skandinavien.

### Zielrenditen

- Gesamtrendite (IRR) von ca. 9 % pa über 10 Jahre nach Kosten, Steuern und Gebühren
- Laufende Rendite von ca. 5,5 – 6 % pa über 10 Jahre nach Kosten, Steuern und Gebühren

### Fondsstruktur und Management

- Rechtsform: Geschlossener Luxemburger Fonds Commun de Placement (FCP) für institutionelle Anleger
- Mindestinvestition in Höhe von €5 Mio.
- Fondslaufzeit von 10 Jahren plus 2 Jahre Ausstieg
- Maximale Fremdfinanzierung von 60% Loan-to-Value

### Kontakte:

#### Neil Varnham

##### Henderson Global Investors

Tel: +44 20 7818 5634

Fax: +44 20 7818 5670

Mobil: +44 7714 415 336

Email: [neil.varnham@henderson.com](mailto:neil.varnham@henderson.com)

#### James Bury

##### Henderson Global Investors

Tel: +44 20 7818 5816

Fax: +44 20 7818 5670

Mobil: +44 7714 415 347

Email: [james.bury@henderson.com](mailto:james.bury@henderson.com)

#### Gabi Stein

##### Henderson Global Investors

Tel: +44 20 7818 6419

Fax: +44 20 7818 5690

Mobil: +44 7900 405 594

Email: [gabi.stein@henderson.com](mailto:gabi.stein@henderson.com)

#### Mathias Kulke

##### Henderson Global Investors

Tel: +49 69 8600 3111

Fax: +49 69 8600 3304

Mobil: +49 175 936 0676

Email: [mathias.kulke@henderson.com](mailto:mathias.kulke@henderson.com)

Dieses Dokument ist ausschließlich für den Gebrauch von institutionellen Investoren bestimmt. Dieses Dokument ist für Ihren alleinigen Gebrauch und der Inhalt darf in keiner Weise reproduziert oder an private Investoren weitergereicht werden. Wir bitten zu beachten, daß die in diesem Dokument genannten Produkte möglicherweise nicht in allen Jurisdiktionen registriert oder erhältlich sind. In Jurisdiktionen, in denen die Zeichnung oder der Erwerb von Anteilen nicht oder in denen das Angebot oder die Aufforderung zur Zeichnung oder zum Erwerb an Personen nicht rechtmäßig sind, stellt dieses Dokument kein Angebot und keine Aufforderung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Anteilen dar.

Bitte beachten Sie, daß in der Vergangenheit erzielte Ergebnisse keine Garantie für eine künftige Wertentwicklung darstellen. Der Wert einer Anlage und die Höhe der Erträge können infolge von Markt- und Währungsschwankungen sowohl fallen als auch steigen, und es ist möglich, daß Anleger nicht den gesamten ursprünglich investierten Anlagebetrag zurückerhalten. Genannte Zielrenditen sind keine Garantie für zukünftige Gewinne. Steuerliche Vorschriften können sich infolge von Gesetzesänderungen ebenfalls ändern und die Gewährung von Steuervergünstigungen hängt von der jeweiligen persönlichen Steuersituation ab. Es wird Investoren angeraten, vor einer Investition Ihre Finanz- und Steuerberater zu konsultieren.

Dieser Fonds investiert in Immobilien. Es kann unter Umständen schwierig sein, diese zu veräußern. Es ist daher möglich, dass die Einlösung von Investments nicht zu jedem Zeitpunkt realisiert werden kann.

Henderson Global Investors Limited wird in Großbritannien von der FSA reguliert.