



Victoria Properties A/S indgår betingede købsaftaler omkring erhvervelse af en større ejendomsportefølje

- **Victoria Properties A/S har indgået betingede købsaftaler for erhvervelse af en portefølje af tyske boligudlejningsejendomme beliggende i Berlin.**
- **Porteføljen består af 86 centralt beliggende ejendomme i Berlin og har en værdi på ca. EUR 125 mio.(DKK 930 mio.)**
- **Porteføljen omfatter 1.961 lejemål, heraf 1.767 boliglejemål og 194 erhvervslejemål. Det samlede udlejningsareal udgør 143.030 kvadratmeter**
- **Den årlige lejeindtægt udgør aktuelt EUR 9,1 mio.(DKK 67,8 mio.). Tomgangen udgør knap 5%.**
- **Købesummen for ejendommene svarer til EUR 874 pr. kvm. (DKK 6.511)**

Victoria Properties har indgået betingede aftaler med fire danske banker om erhvervelse af en større portefølje af boligudlejningsejendomme i Berlin. Porteføljen har en værdi på ca. DKK 1 mia. og vil således kunne medføre en forøgelse af koncernens ejendomsportefølje og omsætning på ca. 50%.

Erhvervelsen vil finde sted efter samme model som den mindre akquisition, som Victoria Properties A/S gennemførte ultimo 2010. Erhvervelsen vil således blive finansieret ved en overtagelse af den hidtidige 1. prioritetsfinansiering ydet af tyske banker. Denne finansiering udgør ca. 75% af købesummen, og tilknyttede fastrenteaftaler udgør yderligere ca. 10% af købesummen. Den resterende del af købesummen erlægges ved udstedelse af nye aktier i Victoria Properties A/S og en kontant betaling til sælgerne.

Erhvervelsen vil finde sted via en erhvervelse af selskabsandelene i syv tyske ejendomsselskaber, hvorved Victoria Properties A/S direkte og indirekte vil komme til at eje 99,7% af ejendomsporteføljen. Victoria Properties A/S erhverver samtidig de oprindelige pantsikrede fordringer m.v. fra bankerne.

Den kontante del af købesummen udgør EUR 8,7 mio. (DKK 64,7 mio.). En del af den kontante del af betalingen planlægges finansieret via en andel af provenuet fra kapitaludvidelsen som gennemføres i december. Såfremt den kontante fortegningsmission i december ikke bliver fuldttegnet, er det med sælgerne drøftet, at en del af den kontante betaling eventuelt kan erlægges i aktier, ligesom det er forventningen, at en andel vil kunne udskydes til senere betaling, hvorved den vil kunne blive betalt af den løbende driftsmæssige indtjening i Victoria Properties koncernen. Betaling med yderligere aktier og/eller udskydelse af betalingen er dog ikke endnu accepteret af sælgerne, hvorfor der er en risiko for, at en eller flere af handlerne ikke gennemføres, hvis sælgerne ikke accepterer sådanne vilkår.



VICTORIA PROPERTIES

FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 138
Indgåelse af betingede købsaftaler
18. november 2011
2 af 2

Udover den kontante betaling forventes der udstedt op mod ca. 935.500 nye aktier i en rettet emission til markedskurs til de sælgende banker ligeledes som delvis betaling for de erhvervede selskaber og pantsikrede fordringer.

Betingelser:

De indgåede aftaler er betinget af en godkendelse fra de tyske 1. prioritetsbanker omkring en videreførelse af de nuværende låne- og swapaftaler på uændrede vilkår, og de er endvidere betinget af, at Victoria Properties A/S opnår et tilstrækkeligt kontant provenu fra den forestående fortegningsmission til at kunne gennemføre en eller flere af aftalerne. Den forestående fortegningsmission forventes ikke fuldt ud at være garanteret fuldtegning på forhånd. Aftalerne er betinget frem til 28. december 2011, hvorefter parterne står frit, såfremt betingelserne ikke måtte være opfyldt.

Aftalerne er indgået som fire uafhængige aftaler, der kan afvikles uafhængigt af hinanden.

Resultatforventninger:

Erhvervelsen af ejendomsporteføljen forventes i 2012 og årene derefter at øge koncernens indtjening væsentligt, men vil ikke have indflydelse på resultatforventningerne for 2011. Den hidtidige forventning om et resultat før dagsværdireguleringer af ejendomme og gæld i niveauet EUR 2,5 – 3,0 mio. (DKK 18,6 – 22,3) fastholdes derfor.

Yderligere oplysninger:

Peter Westphal
Administrerende direktør

Telefon: 4547 7500
E-mail: pw@victoriaproperties.dk