



VICTORIA PROPERTIES

FONDSBØRSMEDDELELSE NR 50

29. maj 2007

Delårsrapport for 1. kvartal 2007

- Resultatet for perioden 1. januar - 31. marts 2007 udgør t EUR 426 før skat og t EUR 358 efter skat
- Victoria Properties A/S har i perioden 1. januar - 31. marts 2007 indgået købsaftaler på en mindre portefølje af ejendomme beliggende i Berlin-Köpenick til en samlet købesum (inklusive omkostninger) på EUR 5,1 mio. Porteføljen er overtaget 1. april 2007
- I perioden 1. januar - 31. marts 2007 overtog Victoria Properties 22 ejendomme, hvor købsaftalerne er indgået i 2006
- Victoria Properties har i marts 2007 indgået en rammeaftale med FIH om lån af op til EUR 114 mio, hvoraf de EUR 38 mio er udnyttet
- Administrerende direktør Michael Sehested har i april måned 2007 valgt at udnytte 30.000 styk warrants til en kurs på DKK 285 pr aktie à DKK 100
- Der er medregnet gevinster på rentesikringsaftaler for i alt t EUR 970 i perioden

I første kvartal 2007 har Victoria Properties arbejdet målrettet på at etablere sit forretningskoncept inden for Fund og Asset Management. Selskabet har arbejdet intenst på at klarlægge danske institutionelle investorers syn på dels direkte investeringer contra indirekte investeringer og dels investeringer i Tyskland. Victoria Properties har således i første kvartal 2007 fastlagt de forventede hovedvilkår for, hvorledes dette forretningsområde forventes etableret.

Selskabet forventer et samlet resultat for 2007 på mellem EUR 6,0 mio og 7,5 mio før skat. Dette er ændret positivt i forhold til de forventninger, der blev udmeldt i årsrapporten, da Victoria Properties, som tidligere udmeldt via en fondsbørsmeddelelse, i maj måned 2007 har realiseret en gevinst på en rentesikringsaftale på EUR 2 mio.

Kontaktperson:

Michael Sehested, adm direktør, telefon 70 27 01 99



VICTORIA PROPERTIES

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt kvartalsrapporten pr 31. marts 2007 for Victoria Properties.

Kvartalsrapporten for 1. kvartal 2007 aflægges i overensstemmelse med indregnings- og målingsbestemmelser i International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU, jf afsnittet om anvendt regnskabspraksis. Delårsrapporten er herudover udarbejdet i overensstemmelse med yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver, resultat og finansielle stilling pr 31. marts 2007.

København, den 29. maj 2007

I bestyrelsen

Claus Colliander
Formand

Bendt lensgreve Wedell

Mads N. Clausen

Lars Skanvig

Lars Thylander

Sebastian C. Poulsen

I direktionen

Michael Sehested
Administrerende direktør



VICTORIA PROPERTIES

1. Kommentarer til udviklingen i 1. kvartal 2007

Koncernens resultat pr 31. marts 2007 udgør t EUR 426 før skat og t EUR 358 efter skat. Resultatet er bedre end forventet ved aflæggelse af årsrapporten, og dette skyldes hovedsagelig gevinster på de indgåede rentesikringsaftaler.

Driftsmæssig udvikling

Resultatet er særligt påvirket af følgende forhold:

- Ultimo januar 2007 realiserede Victoria Properties en avance på en indgået rentesikringsaftale på i alt EUR 2,0 mio, hvoraf EUR 1,5 mio er indregnet i resultatet for 2006 og EUR 0,5 mio indregnes i resultatet for 2007
- Der er med FIH A/S indgået aftale om en renteswap, der fastlåser lånerenten til under 5%. Værdien af denne swap var pr 31. marts EUR 0,4 mio. Selskabet har i maj måned valgt at realisere en gevinst på EUR 2 mio fra denne rentesikringsaftale. Heraf er EUR 0,4 mio indregnet i resultatet for 1. kvartal 2007
- Victoria Properties har i perioden overtaget i alt 22 ejendomme, som der blev indgået købsaftaler på i 2006. De 22 ejendomme består af i alt 429 boliglejemål og 79 erhvervslejemål, og det samlede antal kvadratmeter udgør 26.937 for boliger og 11.218 for erhvervslejemål
- Ikke alle ejendomme er overtaget fra kvartalets begyndelse, og der har derfor ikke i perioden været fuld lejeindtægt fra samtlige ejendomme, hvilket afspejles i selskabets omsætning. Ejendommene vil indgå fuldt i regnskabet for 2. kvartal 2007
- Resultatet er påvirket af, at Victoria Properties har afholdt omkostninger til undersøgelse af ejendomme, som viste sig ikke at leve op til selskabets investeringsstrategi. Selskabet anser det for naturligt, at der i forbindelse med opbygningen af ejendomsporteføljen vil være sådanne opstartomkostninger

Frasalg af aktiviteter

Victoria Properties har i marts 2007 afhændet sin ejerandel på 26% i selskabet T-cellic. Salget vil ikke have nogen indflydelse på resultatet.

Hovedpunkter i driftsmæssig udvikling

Indgåelse af låneaftale

Med hensyn til den fremtidige finansiering har Victoria Properties i marts 2007 indgået en ramme-låneaftale om lån af op til EUR 114 mio med FIH Erhvervsbank A/S. 60% af lånet er et 10-årigt stående lån, der genforhandles/refinansieres den 31. december 2016, og 40% er et 30-årigt serielån. Rammeaftalen er fleksibel og sikrer Victoria Properties finansieringen af en given ejendom på forhånd.

Aftalen er efter Victoria Properties' bedste skøn indgået på favorable vilkår, og FIH A/S har derfor på den anden side betinget sig, at lånet kan opsiges af FIH A/S, såfremt en af de nuværende kerneinvestorer afhænder mere end 44,21% af de aktier, som de ejer i selskabet, bortset fra ved salg til en af de øvrige kerneinvestorer. De nuværende kerneinvestorer har over for FIH A/S tiltrådt ramme-låneaftalen.

Indgåelse af rentesikringsaftale

Der er også med FIH A/S indgået aftale om en renteswap, der fastlåser lånerenten til under 5% fra den 29. juni 2007 og 10 år frem.

Victoria Properties har i maj måned 2007 valgt at realisere en gevinst på denne renteswap på EUR 2 mio. Avancen er indregnet med henholdsvis EUR 0,4 mio i resultatet for 1. kvartal 2007 og EUR 1,6 mio i resultatet for 2. kvartal 2007.



VICTORIA PROPERTIES

Udvikling i ejendomsporteføljen

Victoria Properties har i perioden overtaget i alt 22 ejendomme, som selskabet indgik købsaftaler på i 2006. De 22 ejendomme består af i alt 429 boliglejemål og 79 erhvervslejemål, og det samlede antal kvadratmeter udgør 26.937 for boliger og 11.218 for erhvervslejemål.

Victoria Properties har i perioden indgået købsaftale på en mindre portefølje af ejendomme, beliggende i Berlin-Köpenick. Ejendommene består af i alt 35 boliglejemål og otte erhvervslejemål. Det samlede antal kvadratmeter udgør 2.675 for boliglejemål og 1.509 for erhvervslejemål. Disse ejendomme blev overtaget 1. april 2007 og har derfor ingen driftsmæssig påvirkning på regnskabet for indeværende periode.

Herefter ser nøgletallene for selskabets samlede ejendomsportefølje således ud:

- Boligareal: 37.191 kvm
- Butiks- og erhvervsareal: 14.536 kvm
- Samlet etageareal: 51.727 kvm
- Samlet anskaffelsessum: EUR 66 mio
- Samlet årlig nettoglejendeindtægt: EUR 4,5 mio
- Forventet startafkast: 5,7% p.a.

Victoria Properties har igangværende forhandlinger om køb af ejendomme og vil fortsætte med at investere for egne midler, således at selskabets ejendomsportefølje forventes at andrage EUR 150 mio ved udgangen af 3. kvartal 2007 i overensstemmelse med, hvad der tidligere er oplyst.

Etablering af Fund og Asset Management

Siden det på en ekstraordinær generalforsamling 18. december 2006 blev vedtaget at udvide forretningskonceptet med Fund og Asset Management sammen med tredjepart, har Victoria Properties arbejdet målrettet på at etablere hovedvilkårene for, hvorledes selskabet forventer at etablere Fund og Asset Management.

Victoria Properties vil som Fund og Asset Manager indkøbe ejendomme til et antal Fonde, der etableres successivt. Hver Fond forventes af have en egenkapital på EUR 67 mio – EUR 133 mio (DKK 500-1.000 mio) og et samlet indkøbsvolumen på EUR 167 mio – 335 mio (DKK 1.250-2.500 mio). Victoria Properties forventer at medinvestere 10-20% i Fondene på linie med tredjeparts investorer.

Victoria Properties forventer, at Fondene vil generere et afkast (Net IRR) før skat på 8% beregnet på baggrund af investorernes indbetalte kapitalindskud med tillæg af etableringsomkostninger. Overskydende afkast fordeles med 80% til investorerne og 20% til Victoria Properties.

Som Fund og Asset Manager forventer Victoria Properties at modtage et administrations-fee på ca 1,75% af den tilsagte kapital i investeringsperioden.

2. Ledelsens regnskabsmæssige forventninger for 2007

De regnskabsmæssige forventninger er udarbejdet med anvendelse af Victoria Properties' regnskabspraksis, som er i overensstemmelse med de pr 31. marts 2007 udstedte IFRS-bestemmelser om indregning og måling.

Victoria Properties vil i 2007 allokere betydelige ledelsesmæssige ressourcer til at etablere de første to Fonde. Ledelsen forventer, at der vil være etableret en eller to Fonde inden udgangen af 2007.

Victoria Properties vil samtidig fortsætte med at investere for egne midler, således at selskabets ejendomsportefølje forventes at andrage EUR 150 mio ved udgangen af 3. kvartal 2007. De



VICTORIA PROPERTIES

ejendomme, som Victoria Properties vil investere direkte i, vil til enhver tid være ejendomme, som ikke ligger inden for Fondenes investeringsstrategi. Der er således på ingen måde interessekonflikt mellem Victoria Properties og Fondene.

Det er fortsat hensigten at gennemføre en emission inden udgangen af 2007, eller så snart en væsentlig del af investeringskapaciteten er placeret. Selskabet forventer herved at rejse penge til Fondene samt skabe en bredere aktionærkreds og en likvid aktie.

For regnskabsåret 2007 forventer selskabet, på baggrund af delårsregnskabet pr 31. marts 2007, et samlet årsresultat før skat mellem EUR 6,0 mio og 7,5 mio.

Såvel de allerede indkøbte ejendomme som de ejendomme, der indkøbes over de næste ni måneder, forventer Victoria Properties vil blive drift- og managementoptimeret i indeværende år. Dette vil afspejle sig i værditilvæksten i regnskabsåret 2007.

Særlige risici og usikkerheder i delårsrapporten

I henhold til Årsregnskabsloven skal der redegøres for usikkerheder i regnskabsopgørelsen og de særlige risici, som selskabet kan påvirkes af. Opnåelsen af resultatmålet er hovedsagelig knyttet til selskabets forventninger om køb af velbeliggende ejendomme, og værdien af disse, samt etableringen af en eller to Fonde. Faktorer, som kan påvirke denne målsætning, er blandt andet:

- Udviklingen på det tyske ejendomsmarked samt udviklingen i den tyske økonomi
- At det fortsat lykkes at finde passende ejendomme
- At det fortsat lykkes at udleje opsagte lejemål hurtigt og dermed holde tomgangsprocenten uændret
- Etablering af en eller to ejendomsfonde
- Renteudviklingen generelt
- Udviklingen i valutakursforhold

3. Regnskabspraksis mv

Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med indregnings- og målingsbestemmelser i International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Selskabet har i 2006 aktiveret EUR 1,6 mio som udskudt skatteaktiv. Aktiveringen er sket på baggrund af ændringen i selskabets aktiviteter, hvor selskabets ledelse har vurderet, at den fremtidige indtjening vil medføre, at selskabet kan anvende det fremførbare skattemæssige underskud. Ledelsen vurderer fortsat dette som værende gældende.

Selskabets hovedaktivitet er, som beskrevet ovenfor, investering i ejendomme beliggende i Tyskland. Selskabets investeringsejendomme indregnes til anskaffelsessum med tillæg af købsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi, som det også har været tilfældet hidtil.

Selskabets delårsrapport er aflagt i EURO.

4. Bestyrelsesbeslutninger

Væsentlige ændringer i Selskabets finansielle eller handelsmæssige stilling siden seneste årsrapport

Bestyrelsen har den 24. april 2007 besluttet at udnytte bemyndigelsen i vedtægternes § 7 til at udvide selskabets aktiekapital med 30.000 styk aktier à DKK 100, svarende til nom DKK 3 mio, der



VICTORIA PROPERTIES

tegnes til en kurs på DKK 285 pr aktie mod betaling af i alt DKK 8,55 mio kontant. Selskabets aktiekapital udgør herefter nom DKK 207,5 mio. Disse 30.000 styk aktier (warrants) er, som tidligere udmeldt, udstedt til administrerende direktør Michael Sehested.



VICTORIA PROPERTIES

Koncernens hovedtal og nøgletal (i t EUR)

	3 mdr 31/3-2007	12 mdr 31/12-2006	3 mdr 31/3-2006
Omsætning	736	254	0
Andre driftsindtægter	0	0	0
Bruttoresultat	673	233	0
Resultat af primær drift	-432	-597	-52
Associerede selskaber	0	16	0
Finansielle poster i øvrigt, netto	858	1.736	62
Koncernresultat før skat	426	1.155	10
Skat af årets resultat for fortsættende aktiviteter ..	-68	1.614	0
Koncernresultat efter skat for fortsættende aktiviteter	358	2.769	10
Årets resultat for ophørte aktiviteter	0	-400	-312
Koncernens resultat	358	2.369	-302
Balance			
Anlægsaktiver i alt	70.874	39.054	118
- heraf anlægsaktiver ophørende aktiviteter	96	0	0
Omsætningsaktiver i alt	8.033	12.216	6.914
Koncernens sum af aktiver	78.907	51.270	7.032
Udvikling i egenkapitalen			
Saldo pr 1. januar	38.945	6.633	6.633
Emission 30. juni 2006 fratrullet omkostninger	0	29.931	0
Regulering vedr minoritetsaktionærers andel mv. ..	0	12	0
Opskrivninger	0	0	0
Periodens resultat	358	2.369	-302
Egenkapital i alt	39.303	38.945	6.331
Minoritetsaktionærernes andel af egenkapitalen	0	0	0
Koncernens egenkapital	39.303	38.945	6.331

Nøgletal

Resultat pr aktie	0,2	1,2	-0,1
Udbytte pr aktie	0	0	0
Indre værdi	143 %	142 %	99 %
Egenkapitalforrentning	4 %	10 %	-10 %
Soliditet (Egenkapital i procent af aktiver)	50 %	76 %	90 %

* Nøgletallene er beregnet i henhold til vejledningen fra Den Danske Finansanalytikerforening, og nøgletal markeret med ** er beregnet på grundlag af et "resultat til analyseformål", som svarer til koncernresultatet efter skat.