

Frivilligt betinget overtagelsestilbud
til aktionærene i Victoria Properties A/S
(CVR-nr. 55 66 00 18)

Fremsat af Euroinvestor.com A/S
(CVR-nr. 25 07 87 80)

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. INDLEDNING	3
2. Baggrunden for overtagelsestilbuddet og fremtidig drift.....	6
3. Beskrivelse af Euroinvestor	7
4. Beskrivelse af Victoria Properties	9
5. Vilkår for Købstilbuddet.....	14
ACCEPTBLANKET (bilag 1)	19

Generelle oplysninger

Dette tilbudsdokument med bilag indeholder vigtige oplysninger og bør læses, forinden der træffes beslutning om at acceptere dette frivillige overtagelsestilbud.

Det er ikke tilladt nogen at afgive oplysninger på vegne af Euroinvestor.com A/S, bortset fra hvad der fremgår af dette tilbudsdokument med bilag.

Tilbudsdokumentet er ikke godkendt af myndigheder i andre jurisdiktioner. Tilbudsdokumentet er underlagt dansk ret og er rettet til Victoria Properties A/S' eksisterende aktionærer.

Dette tilbudsdokument er ikke rettet til aktionærer, hvis deltagelse i overtagelsestilbuddet 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.

Enhver ændring af vilkårene i dette tilbudsdokument offentliggøres via Nasdaq Copenhagen og via elektroniske medier, hvis og i det omfang dette kræves i henhold til gældende lovgivning.

Dette tilbudsdokument kan indeholde udsagn og udtalelser om fremtidige forhold eller begivenheder, herunder udsagn om fremtidige resultater eller vækst eller andre forudsigelser om udvikling og fordele forbundet med overtagelsestilbuddet. Sådanne udsagn kan generelt, men ikke altid, identificeres gennem brug af ord som "forventer", "går ud fra", "antager" eller tilsvarende udtryk. Fremadrettede udsagn er i sagens natur behæftet med risiko og usikkerhed, fordi de vedrører begivenheder og beror på omstændigheder, der vil være fremtidige. Der kan derfor ikke gives nogen sikkerhed for, at de faktiske resultater ikke vil afvige endda væsentligt fra sådanne fremadrettede udsagn og udtalelser.

Tilbudsdokumentet er alene udarbejdet på dansk.

1. INDLEDNING

Euroinvestor.com A/S
CVR-nr. 25 07 87 80
Per Henrik Lings Allé 4, 5.
2100 København Ø

Hjemsted er Københavns Kommune.

("Euroinvestor" eller "Tilbudsgiver")

fremsætter herved et frivilligt betinget overtagelsestilbud til aktionærene (samlet "**Aktionærene**" og hver for sig "**Aktionær**") i

Victoria Properties A/S
CVR-nr. 55 66 00 18
Bredgade 30
1260 København K

Hjemsted er Københavns Kommune.

("Victoria Properties" eller "Selskabet")

i overensstemmelse med reglerne i § 32, stk. 2 i værdipapirhandelsloven (lovbekendtgørelse nr. 1530 af 2. december 2015 i lov om værdipapirhandel) og § 4 i bekendtgørelse om overtagelsestilbud (bekendtgørelse 562 af 2. juni 2014) ("**Bekendtgørelsen**").

Victoria Properties' aktier er optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen under fondskode DK0015216675. Euroinvestor tilbyder at overtage Aktionærernes aktier i Victoria Properties på de i dette tilbudsdokument med bilag anførte vilkår ("**Tilbudsdokumentet**" eller "**Købstilbuddet**").

Euroinvestor ejer på tidspunktet for tilbuddet ingen aktier i Victoria Properties.

Storaktionærer i Victoria Properties har overfor Euroinvestor afgivet bindende skriftligt forhåndstilsagn om at ville acceptere Købstilbuddet senest på den sidste dag i tilbudsperioden og sælge væsentlige andele af deres respektive aktier i Selskabet, som nærmere angivet i tabellen på næste side.

Jævnfør de bindende forhåndstilsagn fra storaktionærene i Selskabet har Euroinvestor muligheden for samlet at erhverve 61 % af aktierne og stemmerne i Victoria Properties, på de i Købstilbuddet definerede konditioner, i forbindelse med gennemførelsen af Købstilbuddet, såfremt forhåndstilsagnene opfyldes.

Aktionær	Forhåndstilsagn	Tilsagn i %
Hempel Fonden	678.222	14,54%
MC2 Holding ApS	674.059	14,45%
Aller Holding A/S	398.925	8,55%
Bendt Wedell	188.625	4,04%
Vicus Ejendomme ApS	308.706	6,62%
A&C Følsgaard Invest A/S	125.047	2,68%
Schal-Byg A/S	100.113	2,15%
Thylander Gruppen Holding A/S	371.843	7,97%
TOTAL	2.845.540	61,01%

Det bemærkes, at Lars Leo Thylander, der er bestyrelsesmedlem i Selskabet, kontrollerer og er bestyrelsesmedlem i Thylander Gruppen Holding A/S.

Storaktionærerne, der har givet forhåndstilsagn, har tilbagekaldelsesret i henhold til Bekendtgørelsens § 26, stk. 3, men har kontraktligt over for Tilbudsgiver forpligtet sig til ikke at tilbagekalde deres accept af Købstilbuddet, hvis der fremsættes et konkurrerende købstilbud. Uanset det kontraktretlige ansvar, er det i det hele en mulig risiko for Tilbudsgiver, at tilsagnsaktionærer ikke opfylder deres forpligtelser i forhåndstilsagnene.

Følgende datoer er værd at bemærke i relation til Købstilbuddet:

- 01.09.16 Bestyrelsen i Euroinvestor traf beslutning om at fremsætte Købstilbuddet til Aktionærerne i Victoria Properties og offentliggjorde dette den 1. september 2016.
- 13.09.16 Offentliggørelse af Købstilbuddet
- 27.09.16 Seneste tidspunkt for offentliggørelse af Selskabets bestyrelses redegørelse
- 12.10.16 Udløb af tilbudsperioden
- 13.10.16 Offentliggørelse af afslutning af tilbudsperiode og foreløbigt resultat af Købstilbuddet eller offentliggørelse af meddelelse om forlængelse (senest 18 timer efter udløb af tilbudsperioden)
- 14.10.16 Forventet offentliggørelse af endeligt resultat af Købstilbuddet (senest 3 dage efter offentliggørelse af meddelelse om tilbuddets afslutning)

17.10.16 Senest forventede handelsdag for afvikling af Købstilbuddet (senest 3 hverdage efter offentliggørelse af meddelelse om tilbuddets afslutning)

2. BAGGRUNDEN FOR OVERTAGELSESTILBUDET OG FREMTIDIG DRIFT

2.1. Baggrund

Euroinvestor ønsker at opnå en bestemmende ejerandel i Selskabet, idet Euroinvestor ønsker at benytte Selskabet til drift af en eller flere nye aktiviteter.

Victoria Properties frasolgte alle datterselskaber - på nær VP Berlin I ApS - den 29. august 2016. Victoria Properties har derfor nu kun ét 100% ejet datterselskab, der er uden aktivitet.

Der henvises til Selskabets selskabsmeddelelse via Nasdaq Copenhagen nr. 214/ 2016.

Euroinvestor har forud for afgivelse af dette tilbud været i dialog med Selskabets ledelse og Selskabets storaktionærer og har fra storaktionærerne opnået forhåndstilsagn om, at de vil acceptere Købstilbuddet, som nærmere angivet ovenfor.

Det bekræftes, at der ikke er indgået aftaler om bonus eller lignende ydelser til Selskabets ledelse, jf. § 19 i Bekendtgørelsen. Tilbudsgiver betaler således ikke vederlag til bestyrelsen eller direktionen i Selskabet i forbindelse med Købstilbuddet. Så vidt det er Tilbudsgiver bekendt, er medlemmerne af bestyrelsen og direktionen ikke berettiget til transaktionsbonus i tilfælde af gennemførelse af Købstilbuddet. Hverken Tilbudsgiver eller nogen, der agerer i fælles forståelse med Tilbudsgiver, har indgået nogen aftale eller aftalt nogen ændringer af eksisterende aftaler om bonus eller lignende incitamentsordninger for bestyrelsen eller direktionen i Selskabet, og en sådan aftale vil heller ikke blive indgået forud for gennemførelsen af Købstilbuddet. Der er endvidere ikke truffet beslutninger om indgåelsen af nogen aftale eller om ændringer af eksisterende aftaler om bonus eller lignende incitamentsordninger for bestyrelsen eller direktionen i Selskabet efter Købstilbuddets gennemførelse.

2.2. Tilbudsgivers intentioner

Efter gennemførelse af Købstilbuddet er det Euroinvestors intention, at gennemføre en ændring af bestyrelsen og direktionen i Selskabet.

Ligeledes påtænkes ændringer af Selskabets navn, strategi, formål og vedtægter. Selskabets hovedkontor vil fortsat være placeret i hovedstadsregionen.

Der er ingen medarbejdere i Selskabet på nuværende tidspunkt, udover én direktør.

Gennemførelsen af Købstilbuddet forventes i fremtiden at kunne få positiv betydning for antallet af medarbejdere i Selskabet.

Selskabet er i dag uden væsentlig aktivitet. Euroinvestor ser et potentiale i at anvende Selskabet til optimering og drift af en eller flere af Euroinvestors nuværende aktiviteter. Det er således Euroinvestors intention, at Selskabet vil få tilført én eller flere af Euroinvestors aktiviteter indenfor drift af online webportaler på aktie- og boligmarkedet, hvilket vil skabe attraktiv værdi i

Selskabet. Dette vil forventeligt ske enten ved apportindskud eller ved en overdragelse mod erlæggelse af købesum.

Det er Euroinvestors forventning, at Selskabets aktier fortsat vil være noteret på Nasdaq Copenhagen, men Selskabet vil forventeligt skifte identitet i forbindelse med tilførslen af ny aktivitet.

Der har været indledende drøftelser med Nasdaq Copenhagen omkring ændring af Selskabets aktiviteter, såfremt Købstilbuddet gennemføres, men da Euroinvestor endnu ikke har konkrete planer for den fremtidige drift af Selskabet, er Nasdaq kun orienteret om de generelle intentioner beskrevet ovenfor.

Euroinvestor er opmærksom på spredningskravet i Nasdaq Copenhagens regelsæt for udstedere af aktier, samt § 4 og bilag 1 i bekendtgørelse nr. 1069 af 4. september 2007 om betingelserne for officiel notering af værdipapirer. Det er Euroinvestors hensigt at sikre, at Victoria Properties opfylder kravet, evt. ved udstedelse af nye aktier i Victoria Properties.

Tilbudsgiver vil anmode bestyrelsen i Selskabet om, i løbet af tilbudsperioden eller umiddelbart efter gennemførelsen af Købstilbuddet, at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling i Selskabet med henblik på valg af nye medlemmer til bestyrelsen samt tilpasning af Selskabets vedtægter.

Euroinvestor forventer, at Selskabet fremover:

- Vil udvide kapitalen i Selskabet.
- Vil tilbyde nye og eksisterende aktionærer et attraktivt afkast.
- Vil have både private og institutionelle investorer.
- Vil levere sine investorer et stabilt, konkurrencedygtigt og godt afkast ud fra en solid investeringspolitik.

3. BESKRIVELSE AF EUROINVESTOR

Euroinvestor er en uafhængig mediekoncern, som driver en række online portaler med fokus på aktie- og boligmarkedet primært i Danmark. Derudover har koncernen globalt salg af investor relations services, og tilbyder skræddersyede softwareløsninger til børsnoterede selskaber, efter hvilke løsninger aktiegrafer og andre relevante aktieinformationer bliver vist på de børsnoterede selskabers hjemmeside.

Koncernen består af moderselskabet Euroinvestor og datterselskabet Reel Finans Pantebrevsselskab A/S, som driver låneportalen Udenombanken.dk samt datterselskabet Boliga ApS, som ejer 65,1 % af Iboligen ApS.

Euroinvestor blev stiftet i 1999 og lancerede efterfølgende Danmarks første aktieportal, Euroinvestor.dk. Euroinvestor har siden udviklet sig til at blive Danmarks førende finansportal og blev børsnoteret på Nasdaq Copenhagen i 2007.

Samme år blev Boliga ApS stiftet og boligsitet Boliga.dk lanceret.

Boliga revolutionerede boligsøgningen på nettet i Danmark. Boliga ApS har senere lanceret en række ejendomsservices og portaler bl.a. tvangsauktions-sitet itvang.dk (2012), selvsalgs-sitet Selvsalg.dk (2013) og leje-sitet Lejnu.dk (2014).

Indtjeningen i koncernen stammer fra lånesagsekspedition, annoncesalg, brugerbetaling og fra salg af investor relations services.

Koncernens aktiviteter består af:

- drift af online portalen Euroinvestor.dk
- drift af Udenlandske Euroinvestor-sites
- drift af online portalen Boliga.dk
- drift af online portalen Udenombanken.dk
- drift af Valuta-sites
- Investor relations services (IR)
- drift af online portalen Selvsalg.dk
- drift af online portalen Lejnu.dk
- drift af online portalerne Itvang.dk og Tvangsauktioner.dk
- drift af online portalen iBoligen.dk

Købstilbuddet vil ikke påvirke medarbejderens ansættelsesvilkår i Euroinvestor.

Der er ingen personer eller selskaber, der handler i forståelse med Euroinvestor i relation til Købstilbuddet.

3.1. Selskabsforhold

Euroinvestors aktiekapital udgør nominelt DKK 21.915.249 og består af 21.915.249 stk. aktier á nominelt DKK 1.

Aktierne er noteret på Nasdaq Copenhagen under fondskode DK0060074656.

Ingen aktier er tildelt særlige rettigheder.

Der er ingen begrænsninger i omsætteligheden og ingen stemmeretsbegrænsninger.

Euroinvestor havde pr 31/8-2016 i alt 322 navnenoterede aktionærer.

Følgende storaktionærer er registreret pr 31/8-2016:

Aktionær	Ejerandel i pct.
Søren Alminde Holding ApS	15,57%
Ulrik Tofte Jensen	13,61%
Daugaard Holding A/S	10,43%
P. Riggelsen ApS Trekroner	11,82%
JCA Holding ApS	10,45%
Klaus Tofte Jensen	6,43%
Morten Tofte Jensen	8,09%

Euroinvestors bestyrelse består af:

- Christian Bertel Seidelin (formand)
- Ulrik Tofte Jensen
- Peter Riggelsen
- Peter Daugaard Svendsen
- Jens Carrit Alminde
- Jan Øland

Euroinvestors direktion består af:

- Frederik Rovsing (administrerende direktør)
- Carsten Bach (vicedirektør)

4. BESKRIVELSE AF VICTORIA PROPERTIES

De nedenfor anførte oplysninger om Victoria Properties er baseret på Selskabets perioderegnskab for 1. halvår af 2016.

For yderligere oplysninger om Victoria Properties henvises til Selskabets årsrapport for 2015, perioderegnskab for 1. halvår samt Selskabets hjemmeside: www.victoriaproperties.dk

Victoria Properties formål er at drive investeringsvirksomhed, herunder ved investering i og administration af fast ejendom for egen og andres regning, fabrikation, handel samt al anden virksomhed som efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed.

4.1. Selskabsforhold

Victoria Properties er noteret med én aktieklasser på Nasdaq Copenhagen under fondskode DK0015216675, og har pr. 29. august 2016 419 navnenoterede aktionærer.

Aktierne er ikke optaget til notering eller handel på andet reguleret marked.

Der er udstedt i alt 4.664.358 stk. aktier af nominelt DKK 10, og ingen aktier er tildelt særlige rettigheder.

Der er ingen begrænsninger i omsætteligheden og ingen stemmeretsbegrænsninger.

Hver aktie giver én stemme. Aktierne har således tilknyttet i alt 4.664.358 stemmer.

8 aktionærer ejer tilsammen 83,44 % af aktierne:

Aktionær	Pct.
Hempel Fonden	19,89%
MC2 Holding ApS	19,76%
Aller Holding A/S	11,70%
Bendt Wedell	5,53%
Vicus Ejendomme ApS	9,05%
A&C Følsgaard Invest A/S	3,67%
Schal-Byg A/S	2,94%
Thylander Gruppen Holding A/S	10,90%

Selskabets bestyrelse består af:

- Peter Winther (formand)
- Sebastian Bille Christmas Poulsen (næstformand)
- Lars Leo Thylander

Advokat Frank Hansen er administrerende direktør.

4.2. Væsentlige begivenheder i Victoria Properties

Nedenfor er opført centrale selskabsmeddelelser vedrørende Victoria Properties fra ultimo 2015 til dato:

18.11.2015	Victoria Properties A/S: Fondsbørsmeddelelse nr. 208 – Periodemeddelelse Q3, 2015
18.11.2015	Victoria Properties A/S: Fondsbørsmeddelelse nr. 209 – Finanskalender 2016
31.03.2016	Victoria Properties A/S: Fondsbørsmeddelelse nr. 210 – Årsrapport 2015
06.04.2016	Victoria Properties A/S: Fondsbørsmeddelelse nr. 211 – Indkaldelse til ordinær generalforsamling 2016

28.04.2016	Victoria Properties A/S: Fondsbørsmeddelelse nr. 212 – Forløb af ordinær generalforsamling 2016
30.05.2016	Victoria Properties A/S: Fondsbørsmeddelelse nr. 213 – Periodemeddelelse 1. kvartal 2016
29.08.2016	Victoria Properties A/S: Fondsbørsmeddelelse nr. 214 – Delårsrapport 1. halvår 2016

4.3. Finansielle tal for Victoria Properties

Selskabet offentliggjorde den 29. august 2016 sit perioderegnskab for 1. halvår 2016. Af meddelelsen fremgik det:

At koncernen realiserede et resultat før skat på EUR -0,0 mio. for 1. halvår 2016 imod EUR 0,1 mio. for samme periode sidste år;

At omsætningen er faldet fra EUR 2,2 mio. i 1. halvår 2015 til EUR 0,5 mio. i 1. halvår 2016 samt at dette fald skyldes frasalg af ejendomme og lejligheder;

At driftsomkostninger i samme periode er faldet med EUR 0,3 mio., hvilket kan henføres til frasalg af ejendomme og lejligheder;

At koncernens nettorenteomkostninger udgjorde EUR 0,0 mio. for 1. halvår 2016 mod EUR 0,2 mio. i samme periode sidste år. Posten er væsentlig påvirket af aftalen med LMN Finance Limited hvorefter egenkapitalen ikke kan blive negativ. Der er derfor foretaget en værdiregulering af gæld til LMN Finance Limited med EUR 0,3 mio. for 1. halvår 2016.

At dagsværdireguleringer på koncernens ejendomme udgør EUR 0,0 mio. pr. 30. juni 2016 mod EUR -0,9 mio. i samme periode sidste år;

At egenkapitalen udgør 0,0 mio. (DKK 0,0 mio.) pr 30. juni 2016;

At koncernens sidste ejendom er afviklet gennem salg af 94% af anparterne i datterselskabet VP Frankfurt II-A ApS – hvilket salg ikke påvirker koncernens nøgletal eller forventninger mv.;

At moderselskabet efter regnskabsperiodens udløb har frasolgt samtlige (på nær VP Berlin I ApS) – alle uden driftsaktivitet – datterselskaber, således at den videre afvikling af datterselskaberne kan ske uden for det børsnoterede regi. Datterselskaberne er afhændet uden indtægt for moderselskabet;

At der – i forbindelse med frasalget af datterselskaberne – er afgivet koncerninterne gældseftergivelser:

At LMN Finance Limited, der har erhvervet den tidligere FS Properties Finance A/S tilhørende fordring på selskabet, har meddelt gældseftergivelse efter regnskabsperiodens udløb overfor moderselskabet;

At Victoria Properties herefter ikke har igangværende forretningsmæssig aktivitet, samt at de foretagne dispositioner kan føre til, at der opnås et købstilbud på selskabet;

At resultatet for 2016 efter gældseftergivelsen fra LMN Finance Limited forventes at blive EUR 0,0 mio.; og

At egenkapitalen forventes at blive EUR 0,0 mio.

Det bemærkes, at Victoria Properties fortsat ejer 6 % af anpartskapitalen i VP Frankfurt II-A ApS samt 100 % af selskabet VP Berlin I ApS.

Koncernens hoved-og nøgletal

urevideret

Beløb i EUR 1.000

	6 mdr. 2016	6 mdr. 2015	12 mdr. 2015
Resultatopgørelsen			
Nettoomsætning	460	2.246	2.715
Bruttoresultat	409	1.938	1.699
Resultat af primær drift	-16	1.238	257
Finansielle poster, netto	-23	-209	1.622
Resultat førskat, og får dagsværdiregulering af investeringsejendomme og afledte finansielle	-39	1.029	1.879
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-908	-1.841
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	0	0	0
Resultat før skat	-39	121	38
Resultat	0	0	0
	30/6	30/6	31/12
Balancen	2016	2015	2015
Aktiver			
Lanfristede materielle og immaterielle aktiver	0	3	0
Andre langfristede aktiver	0	454	0
Kortfristede aktiver	7.751	20.130	7.940
Aktiver i alt	7.751	20.587	7.940
Passiver			
Egenkapital ultimo	0	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	0	89	0
Kortfristede gældsforpligtelser	7.751	20.498	7.940
Aktiver i alt	7.751	20.587	7.940
	6 mdr.	6 mdr.	12 mdr.
Pengestrømme	2016	2015	2015
Pengestrømme fra driften	-126	-1.406	-2.230
Pengestrømme til investering, netto	0	51.139	60.072
Pengestrømme fra finansiering	0	-50.554	-60.260
Pengestrømme i alt	-126	-821	-2.418
	6 mdr.	6 mdr.	12 mdr.
Nøgletal	2016	2015	2015
Selskabskapital (EUR 1.000)	6.253	6.253	6.253
Forrentning af egenkapital efter skat (%)	-	-	-
Soliditet (%)	0,0	0,0	0,0
Børskurs, ultimo (DKK)	3,5	7,3	3,3
Resultat pr aktie efter skat (DKK)	0,0	0,0	0,0
Indre værdi pr. aktie, ultimo (DKK)	-	-	-
Kurs/indre værdi, ultimo	-	-	-
Price earning	-	-	-
Udbytte pr aktie	0,0	0,0	0,0

Yderligere oplysninger kan findes på Selskabets hjemmeside: www.victoriaproperties.dk

5. VILKÅR FOR KØBSTILBUDET

Tilbudsgiver	<p>Euroinvestor.com A/S</p> <p>CVR-nr. 25 07 87 80</p> <p>Per Henrik Lings Allé 4, 5.</p> <p>2100 København Ø</p>
Tilbudskurs	<p>Aktionærene tilbydes et kontant vederlag på DKK 0,43 for hver aktie i Victoria Properties á nominelt DKK 10 (fondskode DK0015216675).</p> <p>Tilbudskursen svarer til den kurs, som Selskabets storaktionærer skriftligt har accepteret at ville afhænde ca. 61 % af Selskabets aktier og stemmer til ved at acceptere Købstilbuddet.</p> <p>Eventuel kurtage og andre sagsomkostninger afholdes af de sælgende aktionærer og er Tilbudsgiver uvedkommende.</p>
Betingelser	<p>Købstilbuddet er betinget af:</p> <ol style="list-style-type: none">i. at der i perioden frem til gennemførelse af Købstilbuddet ingen ændring sker i eller ingen bindende tilsagn afgives om ændring i Victoria Properties aktiekapital eller vedtægter, og at der ikke har været offentliggjort forslag herom fra andre end Tilbudsgiver, og at Victoria Properties ikke i perioden frem til gennemførelse af Købstilbuddet udsteder værdipapirer, der kan ombyttes til aktier i Victoria Properties, eller erhverver egne aktier.ii. at Tilbudsgiver har modtaget gyldige accepter af Købstilbuddet, således at Tilbudsgiver ejer mere end 61% af aktiekapitalen og stemmerettighederne i Selskabet efter gennemførelse af Købstilbuddet.iii. at der ved udløb af Tilbudsperioden ikke er indtruffet nogen væsentlig negativ begivenheder, eller Selskabet ikke i samme periode har offentliggjort oplysninger med et indhold, som udgør en væsentlig negativ begivenhed. <p>Med "væsentlig negativ begivenhed" menes enhver begivenhed indtruffet inden Tilbudsperiodens udløb, som har eller sagligt må</p>

antages at få på nuværende tidspunkt eller i fremtiden en væsentlig negativ indflydelse på Selskabets aktiver, drift og forretning og/eller juridiske, økonomiske og finansielle stilling eller fremtidsudsigter som helhed, herunder enhver begivenhed, der væsentligt påvirker Selskabets balance negativt.

- iv. at gennemførelse af Købstilbuddet ikke udelukkes eller i væsentlig grad trues eller vanskeliggøres af lovgivning, retssager, myndighedsbeslutninger, handlinger foretaget af Selskabet eller andre lignende omstændigheder uden for Tilbudsgivers kontrol.

Tilbudsgiver forbeholder sig ret til at tilbagekalde Købstilbuddet, hvis en eller flere af ovennævnte betingelser ikke er opfyldt ved tilbudsperiodens udløb. Ved tilbagekaldelse af Købstilbuddet bortfalder Købstilbuddet uigenkaldeligt, og Tilbudsgiver vil ikke være forpligtet til at købe nogen aktier, der sælges i forbindelse med Købstilbuddet, lige som enhver accept af at sælge aktier i Købstilbuddet er uden retsvirkning.

Frafald eller begrænsning af omfanget af betingelser

Tilbudsgiver kan frafalde eller begrænse omfanget af en eller flere af ovennævnte betingelser ved offentliggørelse af et tillæg til Tilbudsdokumentet. Et sådant frafald eller begrænsning giver ikke aktionærer, der har accepteret Købstilbuddet, ret til at tilbagekalde deres accept.

Tillæg om frafald eller begrænsning i omfanget af betingelserne eller tilbagekaldelse af Købstilbuddet skal godkendes af Finanstilsynet og offentliggøres gennem Finanstilsynet, Nasdaq Copenhagen og elektroniske medier før Tilbudsperiodens udløb.

Maksimal mængde

Tilbuddet er gældende for alle aktier i Selskabet.

Finansiering

Euroinvestors erhvervelse af aktionærernes aktier i Victoria Properties egenkapitalfinansieres.

Afvikling og afregning

Tilbudsgiver forpligter sig til at honorere alle inden for Tilbudsperioden afgivne accept af Købstilbuddet fra Aktionærerne hurtigst muligt efter offentliggørelse af, om Købstilbuddet gennemføres og i overensstemmelse med Bekendtgørelsen, således senest 3 hverdage efter offentliggørelse af

meddelelse om tilbuddets afslutning, jævnfør dog ovenfor vedrørende betingelserne herfor.

Eventuel kurtage og andre salgsomkostninger afholdes af de sælgende Aktionærer.

Effektivering af Købstilbuddet Effektivering af Købstilbuddet, herunder afvikling af aktiehandel, forestås på Euroinvestors vegne af Saxo Privatbank A/S.

Eventuelle spørgsmål i forbindelse med accept af Købstilbuddet kan rettes til:

Saxo Privatbank A/S
Vejlevej 24
7000 Fredericia

Att.: Saxo Privatbank A/S
E-mail: Fondbørs@saxoprivatbank.dk
Telefon: +45 39 77 18 44

Tilbudsperiode Købstilbuddet er gældende fra den 13. september 2016 og udløber den 12. oktober 2016 kl. 18 (dansk tid) ("**Tilbudsperioden**"), medmindre Tilbudsperioden forlænges.

Fremgangsmåde ved accept og afregningssted Aktionærer, der ønsker at sælge deres aktier i Victoria Properties på de i Tilbudsdokumentet anførte vilkår, skal rette henvendelse til deres eget kontoførende institut eller fondsmæglerselskab med anmodning om, at deres af tilbuddet videreformidles til

Saxo Privatbank A/S
Vejlevej 24
7000 Fredericia

Att.: Saxo Privatbank A/S
E-mail: Fondbørs@saxoprivatbank.dk
Telefon: +45 39 77 18 44

Aktionærer, der ønsker at acceptere Købstilbuddet, skal anvende den acceptblanket, der er vedlagt Tilbudsdokumentet.

Aktionærernes opmærksomhed henledes på, at accepten skal meddeles eget kontoførende institut eller fondsmæglerselskab i så god tid, at accepten kan behandles og videreformidles til Saxo Privatbank A/S, som skal have modtaget accepten inden Tilbudsperiodens udløb, dvs. 12. oktober 2016 kl. 18.00 (dansk tid).

Øvrige vilkår for Aktier, som overdrages til Euroinvestor i henhold til Købstilbuddet, skal

Købstilbuddet,
herunder
ændringer

være frie og ubehæftede og fri for tredjemandsrettigheder.

Euroinvestor kan til enhver tid indtil Tilbudsperiodens udløb ændre de til Købstilbuddet knyttede vilkår i det omfang, det er udtryk for en forbedring af de tilbudte vilkår, herunder i forbindelse med fremsættelsen af et konkurrerende tilbud.

Euroinvestor forbeholder sig i øvrigt retten til at forlænge Tilbudsperioden i overensstemmelse med gældende lovgivning. Aktionærer, som allerede måtte have accepteret Købstilbuddet, vil fortsat være bundet heraf.

Sælgende Aktionærer kan stemme på generalforsamlinger i Victoria Properties og bevare retten til udbytte frem til det tidspunkt, hvor overdragelsen af aktier er gennemført, og ejendomsretten til aktierne således er overgået til Tilbudsgiver.

Accept af Købstilbuddet er bindende og uigenkaldelig for Aktionærerne og kan ikke tilbagekaldes. Ved fremsættelse af konkurrerende tilbud kan aktionærer, der har accepteret tilbuddet, i tre hverdage efter det konkurrerende tilbudsdokuments offentliggørelse dog tilbagekalde deres accept.

Opkøb i markedet

Euroinvestor forbeholder sig ret til i Tilbudsperioden at erhverve aktier i Victoria Properties ved opkøb i markedet i overensstemmelse med gældende lovgivning. Euroinvestor er som minimum forpligtet til at forhøje sit tilbud tilsvarende, såfremt Euroinvestor i forbindelse med opkøb i markedet indgår aftale om køb af aktier i Victoria Properties på mere fordelagtige vilkår end beskrevet i dette Tilbudsdokument jf. § 6 stk. 1 i Bekendtgørelsen. Tilsvarende skal aktionærer, der accepterer Købstilbuddet kompenseres, hvis Tilbudsgiver eller personer, der handler i forståelse med Tilbudsgiver, i en periode op til 6 måneder efter Købstilbuddets afslutning, indgår aftale om køb af aktier i Victoria Properties på mere fordelagtige vilkår end beskrevet i Tilbudsdokumentet, jf. § 7 i Bekendtgørelsen.

Meddelelse om
forlængelse,
afslutning samt
resultat af Købs-
tilbuddet

Euroinvestor vil offentliggøre afslutning af tilbudsperioden og det foreløbige resultat af Købstilbuddet via Nasdaq Copenhagen og via elektroniske medier senest den 13. oktober 2016, medmindre tilbudsperioden forlænges.

Euroinvestor vil forventeligt offentliggøre det endelige resultat af Købstilbuddet via Nasdaq Copenhagen og via elektroniske medier senest den 14. oktober 2016.

Skattemæssige konsekvenser	De skattemæssige konsekvenser for Aktionærerne i forbindelse med accept af Købstilbuddet afhænger af den enkelte Aktionærs individuelle forhold. Aktionærerne opfordres til at konsultere egne skatterådgivere om skattemæssige konsekvenser af Købstilbuddet.
Andre vigtige oplysninger	<p>Euroinvestor har ikke til hensigt at foretage udlodning af Selskabets midler i de første 12 måneder efter gennemførelsen af Købstilbuddet, jf. selskabslovens § 179, stk. 1, sammenholdt med §10 i Bekendtgørelsen.</p> <p>Euroinvestor er ikke part i og har ej heller kendskab til aftaler, hvis formål er at regulere udøvelse af stemmerettigheder tilknyttet aktier i Victoria Properties.</p> <p>Kompensation til Aktionærerne, jf. § 344, stk. 2 i selskabsloven, er ikke relevant i relation til nærværende Købstilbud.</p> <p>Euroinvestor har ikke kendskab til aftaler eller andre forhold, som har væsentlig betydning for vurderingen af Købstilbuddet, og som ikke er omtalt i Tilbudsdokumentet.</p> <p>Euroinvestor har ikke til hensigt at afnotere Selskabets aktier fra Nasdaq Copenhagen.</p> <p>Euroinvestor har ingen intention om indløsning af resterende aktionærer i Selskabet, efter at tilbuddet er afsluttet.</p>
Lovvalg og værneting	Købstilbuddet og accept heraf, er underlagt dansk ret. Tvister, der måtte opstå i forbindelse med Købstilbuddet, skal i første instans indbringes for Sø- og Handelsretten i København.
Ingen pligtmæssig tilbud	I henhold til Værdipapirhandelslovens § 31, stk. 6, vil Tilbudsgiver ikke være forpligtet til at fremsætte et pligtmæssigt tilbud efter gennemførelse af Købstilbuddet på de i Tilbudsdokumentet angivne vilkår, da det er en betingelse for gennemførelse, at Tilbudsgiver opnår minimum 61 % af aktierne i Selskabet.
Juridisk rådgiver for Tilbudsgiver	Danders & More Frederiksgade 17 1265 København K
Materiale vedr. Købstilbuddet	Tilbudsdokumentet med tilhørende acceptblanket vil være tilgængeligt på www.victoriaproperties.dk . og kan rekvireres hos: Euroinvestor.com

Per Henrik Lings Allé 4, 5.

2100 København Ø

Att.: Frederik Roving

E-mail: fr@euroinvestor.com

Euroinvestor har endvidere anmodet Victoria Properties om at udsende et eksemplar af vedlagte tilbudsannonce til de navnenoterede Aktionærer.

ACCEPTBLANKET (BILAG 1)

Accept af salg af aktier i Victoria Properties A/S

Denne blanket skal indleveres rettidigt i udfyldt og underskrevet stand til Deres pengeinstitut (kontoførende institut) eller fondsmæglerselskab. Blanketten skal indleveres i så god tid, at det pågældende pengeinstitut eller fondsmæglerselskab har mulighed for at behandle og videresende den således, at den er Saxo Privatbank A/S i hænde inden Tilbudsperiodens udløb, dvs. senest den 12. oktober 2016 kl. 18.00 (dansk tid) eller, såfremt Tilbudsperioden forlænges, på et senere tidspunkt, som måtte fremgå af meddelelsen om forlængelse.

Undertegnede accepterer Købstilbuddet, der er fremsat af Euroinvestor.com A/S i Tilbudsdokument af 13. september 2016, og afgiver uigenkaldelig ordre om salg af:

_____ stk. aktier à nominelt DKK 10 i Victoria Properties A/S (fondskode DK0015216675)

Aktierne overdrages fra undertegnedes depot i:

Pengeinstituts navn og adresse:	Depotkontoens nummer:
	(4 cifre)

Undertegnede bekræfter herved, at de solgte aktier er frie og ubehæftede i enhver henseende.

Aktierne overføres fra ovennævnte depotkontonummer, og proventet fra de solgte aktier indsættes på den konto, der er tilknyttet depotet. Ønskes en anden afregningskonto, skal De aftale dette med Deres pengeinstitut eller fondsmæglerselskab.

Aktionæren skal betale kurtage og andre omkostninger til sit pengeinstitut eller fondsmæglerselskab.

Sælgers kontaktoplysninger og underskrift (udfyldes af sælger):

Undertegnede kontoførende institut accepterer at overføre ovennævnte aktier i Victoria Properties A/S til Euroinvestor.com A/S, såfremt Euroinvestor.com A/S efter eget rimelige skøn beslutter, at denne acceptblanket er i overensstemmelse med købstilbuddet dateret 13. september 2016 om erhvervelse af aktier, og at betingelserne for Købstilbuddet er blevet opfyldt eller frafaldet af Euroinvestor.com A/S:

Kontoførende institut (udfyldes af sælgers kontoførende institut)

CVR-nr.:	CD-ident:
Firmastempel og underskrift:	

Acceptblanketten udgør en integreret del af Euroinvestor.com A/S' Tilbudsdokument af den 13. september 2016, og accepten sker på de i Tilbudsdokumentet anførte vilkår.

Det kontoførende institut meddeler accepten til Saxo Privatbank A/S senest den 12. oktober 2016 kl. 18.00 (dansk tid). Email: Fondsbørs@saxoprivatbank.dk

Navn:	
Adresse:	
Telefon:	CPR-nr. eller CVR-nr.
Dato:	Underskrift: