

**Redegørelse fra
bestyrelsen i Victoria Properties A/S
om det frivillige offentlige købstilbud
fremsat den 13.9.2016**

af

Euroinvestor.com A/S

Victoria Properties A/S

Købstilbuddet er fremsat i form af et tilbudsdokument med tilhørende acceptblanket udarbejdet af Tilbudsgiveren og tilbudsdokumentet angiver de vilkår, der er gældende for Købstilbuddet, samt proceduren for accept af Købstilbuddet.

De nedenfor anførte udtalelser om fremtidige forhold er usikre og forbundet med risici. Mange faktorer vil være uden for Selskabets kontrol og kan medføre, at den faktiske udvikling afviger fra de forventninger, som er beskrevet i denne redegørelse.

*Redegørelse ("**Redegørelsen**") fra bestyrelsen ("**Bestyrelsen**") i Victoria Properties A/S ("**Selskabet**") i henhold til § 23 i bekendtgørelse nr. 562 af 2. juni 2014 om overtagelsestilbud ("**Overtagelsestilbud**") vedrørende det frivillige offentlige købstilbud ("**Købstilbuddet**") fremsat den 13.9.2016 af Euroinvestor.com A/S ("**Tilbudsgiver**").*

1 INDLEDNING

1.1 Købstilbud

Købstilbuddet fremsættes på de vilkår og betingelser, der fremgår af det af Tilbudsgiver udarbejdede tilbudsdokument af 13.9.2016 ("**Tilbudsdokumentet**").

I henhold til Købstilbuddet tilbyder Tilbudsgiver på visse betingelser aktionærene i Selskabet ("Aktionærene") at erhverve alle aktier i Selskabet á nominelt DKK 10 (enkeltvis en "Aktie" og samlet "Aktierne") mod betaling af et kontant vederlag på DKK 0,43 pr. Aktie ("Tilbudskursen").

I Tilbudsdokumentet erklærer og indestår Tilbudsgiver for, at det vil have fuldt ud tilstrækkelige kontante midler til at købe og betale for alle Aktier, der erhverves i henhold til vilkårene i Tilbudsdokumentet.

1.2 Formålet med Redegørelsen

I henhold til § 23, stk. 1 i Overtagelsesbekendtgørelsen, skal bestyrelsen i et børsnoteret selskab, som gøres til genstand for et offentligt købstilbud, udarbejde en redegørelse indeholdende bestyrelsens holdning til købstilbuddet og en begrundelse herfor, herunder bestyrelsens holdning til konsekvenserne af købstilbuddet for alle selskabets interesser og tilbudsgivers strategiske planer for målselskabet og disses sandsynlige konsekvenser for beskæftigelsen og driftsstederne som omhandlet i tilbudsdokumentet.

Redegørelsen er underlagt dansk ret.

Victoria Properties A/S

2 BAGGRUND

2.1 Selskabets historie og virksomhed

Selskabet har haft sit virke ved investering i udlejningsejendomme på det tyske marked, primært Berlin, primært boligejendomme og sekundært erhvervsejendomme.

Porteføljen af ejendomme er afviklet og Selskabet driver ikke aktiviteter ved fremsættelse af Købstilbuddet.

2.2 Selskabets forventninger til regnskabsåret 2016

Ledelsen i Selskabet forventer uden tilførsel af nye aktiviteter en omsætning på ca. EURm 0,5 og et EBVAT (Resultat før værdiregulering og skat) på ca. EURm 0 for regnskabsåret 2016.

2.3 Selskabets aktionærkreds

Selskabet har en samlet aktiekapital på 46.664.358 millioner fordelt på 4.664.358 millioner Aktier á nominelt DKK 10.

Pr. 31. august 2016 havde Selskabet 419 aktionærer. Følgende aktionærer har meddelt Selskabet, at de besidder mere end 5 % af Aktierne og stemmerettighederne:

- Hempel Fonden
- Aller Holding A/S
- MC2 Holding ApS
- Thylander Gruppen Holding A/S
- Vicus Ejendomme A/S og Bendt Wedell
- A& C Følsgaard Invest A/S og Schal-Byg A/S

Pr. 31. august 2016 havde Selskabet en beholdning på 34.128 stk. egne aktier.

2.4 Kontrolskifte

Selskabet har ikke indgået væsentlige kontrakter, der indeholder bestemmelser, som træder eller kan træde i kraft i tilfælde af et kontrolskifte

Victoria Properties A/S

.

2.5 Processen frem til fremsættelsen af Købstilbuddet

Den 1. september 2016 meddelte Tilbudsgiver at ville fremkomme med et tilbud på køb af Aktierne i Selskabet, idet man samtidig oplyste, at Tilbudsgiver havde sikret sig forhåndstilsagn fra alle aktionærer med mere en 5 % af Aktierne i Selskabet til at disse ville afhænde 73,11 % af deres respektive aktiebesiddeler i Selskabet til Tilbudsgiver.

Ved selskabsmeddelelse nr. 215 orienterede Selskabet om Tilbudsgivers intentioner, herunder om de meddelte forhåndstilsagn, jf. foranstående.

Siden offentliggørelse af denne selskabsmeddelelse har Bestyrelsen drøftet tilkendegivelsen, som resulterede i at Tilbudsgiver den 13. september 2016 fremsatte Købstilbuddet på alle udestående aktier i Selskabet. Herom orienterede Selskabet ved fondsbørsmeddelelse nr. 216 den 13. september 2016.

2.6 Fairness Opinion

Bestyrelsen har ikke fundet anledning til at lade indhente en fairness opinion fra eksterne rådgivere.

3 BESTYRELSENS VURDERING AF FAKTORER RELATERET TIL KØBSTILBUDET

Bestyrelsen har vurderet en række faktorer, der er relateret til Købstilbuddet.

3.1 Fordele for Aktionæerne ved at acceptere Købstilbuddet

Det er Bestyrelsens vurdering, at Købstilbuddet indebærer følgende fordele for Aktionæerne.

- Tilbudskursen giver Aktionæerne en betaling, der medfører en betaling for Selskabets egenkapital på kr. 0.
- Var tilbuddet ikke fremsat, havde Selskabet været nødsaget til at blive afviklet inklusive (nu frasolgte) datterselskaber (alle uden aktivitet) ved likvidation. Det er uomgængeligt, at en likvidation ikke ville have medført et provenu til Aktionæerne blandt andet som følge af aftale med Selskabets finansielle kreditor, LMN Finance Limited.
- Tilbudskursen repræsenterer en værdiansættelse af Selskabet som børsskal for Tilbudsgiverens fremadrettede aktiviteter. Prisen herfor vurderes at være attraktiv.

Victoria Properties A/S

- Vederlaget til Aktionærerne betales kontant.
- Købstilbuddet er ikke betinget af gennemførelsen af yderligere due diligence undersøgelser.
- Købstilbuddet er kun betinget af sædvanlige betingelser som beskrevet i Tilbudsdokumentet.
- Alle Aktionærerne tilbydes muligheden for at sælge en del af eller samtlige deres Aktier.
- Sandsynligheden for at der fremsættes et mere attraktivt offentligt købstilbud på alle aktier fra en anden part end Tilbudsgiveren er væsentligt reduceret efter, at alle Aktionærer, der ejer mere end 5 % af Aktierne, har givet forhåndstilsagn til at ville sælge til Tilbudsgiver.

3.2 Ulemper for Aktionærerne ved at acceptere Købstilbuddet

Det er Bestyrelsens vurdering, at Købstilbuddet indebærer følgende ulemper for Aktionærerne:

- Aktionærerne vil ikke kunne få andel i en eventuel senere værditilvækst i Selskabet
- Omkostninger forbundet med at acceptere Købstilbuddet, herunder kurtage og andre eventuelle formidlingsomkostninger, skal afholdes af Aktionærerne.

3.3 Tilbudsgiver og konsekvenserne af Købstilbuddet for Selskabets interesser og beskæftigelse

Der henvises til Tilbudsdokumenter for en beskrivelse af Tilbudsgiver.

Bestyrelsen henviser til beskrivelsen af Tilbudsgivers hensigter med Selskabet.

4 OPLYSNINGER OM VISSE INTERESSER

4.1 Bestyrelsens og direktionens ejerandele mv.

Pr. tilbudstidspunktet ejer Peter Winther, bestyrelsesformand, personligt og via interesseforbundne selskaber 5.000 Aktier.

Pr. tilbudstidspunktet ejer Sebastian Christmas Poulsen, næstformand, 310 Aktier.

Victoria Properties A/S

Pr. tilbudstidspunktet ejer Lars Thylander, bestyrelsesmedlem, 508.538 Aktier gennem selskabet Thylander Gruppen Holding A/S og personligt.

Pr. tilbudstidspunktet har Frank Hansen, administrerende direktør, 0 Aktier.

5 KONKLUSION

På baggrund af ovenstående fordele/ulemper, støtter Bestyrelsen det offentliggjorte frivillige købstilbud.

På grund af den væsentlige indirekte aktiebesiddelse i Selskabet og den potentielle interessekonflikt, der herved består, har Lars Thylander ikke deltaget i forberedelsen af denne redegørelse.

København, den 26. september 2016

Bestyrelsen for Victoria Properties A/S

Peter Winther
Formand

Sebastian C. Poulsen
Næstformand

Lars Thylander