

MÅ IKKE OFFENTLIGGØRES, PUBLICERES ELLER UDLEVERES DIREKTE ELLER INDIREKTE I ELLER TIL NOGEN JURISDIKTION, HVIS DETTE VILLE UDGØRE EN OVERTRÆDELSE AF GÆLDENDE RET ELLER REGLER I DEN PÅGÆLDENDE JURISDIKTION

TILBUDSDOKUMENT

FRIVILLIGT KONTANT OVERTAGELSESTILBUD TIL AKTIONÆRERNE I



VICTORIA PROPERTIES

Victoria Properties A/S

(CVR-nr. 55 66 00 18)

fremSAT af

Gefion Group A/S

(CVR-nr. 37 04 25 60)

7. november 2018

Handelsbanken

Afviklingsbank for Tilbudsgiver

Handelsbanken (Filial af
Svenska Handelsbanken AB
(publ), Sverige)

PLESNER

Juridiske rådgivere for Tilbudsgiver

Plesner Advokatpartnerselskab

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | | |
|------|--|----|
| 1 | VIGTIG INFORMATION | 4 |
| 2 | UDELUKKEDE JURISDIKTIONER | 4 |
| 3 | VILKÅR OG BETINGELSER FOR TILBUDET | 6 |
| 3.1 | Tilbuddet | 6 |
| 3.2 | Tilbudskurs | 6 |
| 3.3 | Nedsættelse af Tilbudskursen | 6 |
| 3.4 | Tilbudsperiode | 6 |
| 3.5 | Forbedring af Tilbuddet | 7 |
| 3.6 | Forlængelse af Tilbudsperioden | 7 |
| 3.7 | Betingelser for Gennemførelse | 7 |
| 3.8 | Ret til at tilbagekalde Tilbuddet | 8 |
| 3.9 | Frafald eller indskrænkning af omfanget af Betingelser for Gennemførelse | 9 |
| 3.10 | Ret til at tilbagekalde accept | 9 |
| 3.11 | Overdragelse af adkomst | 9 |
| 3.12 | Aktionærernes rettigheder | 9 |
| 3.13 | Rettigheder vedrørende Aktierne | 10 |
| 3.14 | Myndighedsgodkendelser | 10 |
| 3.15 | Territoriale begrænsninger | 10 |
| 3.16 | Lovvalg og værneting | 10 |
| 4 | VIGTIGE DATOER I FORBINDELSE MED TILBUDET | 10 |
| 5 | BESKRIVELSE AF VICTORIA PROPERTIES | 11 |
| 5.1 | Historie og forretningsaktiviteter | 11 |
| 5.2 | Selskabsretlige forhold | 11 |
| 5.3 | Finansielle nøgletal og resultatforventninger | 12 |
| 5.4 | Aftaler, der er relevante for Tilbuddet | 13 |
| 6 | BAGGRUND FOR TILBUDET OG MÅLSÆTNINGER | 14 |
| 6.1 | Baggrund for Tilbuddet og strategiske planer | 14 |
| 6.2 | Medarbejdere og ansættelsesvilkår | 14 |
| 6.3 | Ændringer i Victoria Properties' Direktion og Bestyrelse | 14 |
| 6.4 | Victoria Properties' hjemsted og placering af hovedaktiviteterne | 14 |
| 6.5 | Processen forud for fremsættelsen af Tilbuddet | 15 |
| 6.6 | Planer for udlodning af midler | 15 |
| 6.7 | Ingen hensigt om tvangsindløsning | 15 |
| 6.8 | Ingen hensigt om afnotering | 15 |
| 6.9 | Finansiering af Tilbuddet og adgang til midler | 15 |

| | | |
|------|--|----|
| 6.10 | Personer, som handler i forståelse med Tilbudsgiver..... | 15 |
| 6.11 | Eventuelt pligtmæssigt offentligt tilbud efter Gennemførelse af Tilbuddet..... | 16 |
| 7 | BESKRIVELSE AF TILBUDSGIVER..... | 16 |
| 7.1 | Tilbudsgiver | 16 |
| 7.2 | Tilbudsgivers ejerstruktur | 16 |
| 7.3 | Tilbudsgivers Aktier og stemmerettigheder i Victoria Properties | 16 |
| 7.4 | Erhvervelse af Aktier i Tilbudsperioden | 16 |
| 7.5 | Køb efter Gennemførelse af Tilbuddet | 17 |
| 8 | ACCEPT OG AFVIKLING | 17 |
| 8.1 | Fremgangsmåde ved accept | 17 |
| 8.2 | Offentliggørelse af resultatet af Tilbuddet | 18 |
| 8.3 | Gennemførelse af Tilbuddet | 18 |
| 8.4 | Afviklingsbank..... | 19 |
| 8.5 | Mæglergebyrer og andre omkostninger | 19 |
| 8.6 | Kompensation til Aktionærene..... | 19 |
| 8.7 | Skattemæssige overvejelser | 19 |
| 8.8 | Spørgsmål | 19 |
| 9 | ØVRIGE OPLYSNINGER..... | 19 |
| 9.1 | Juridiske rådgivere for Tilbudsgiver | 19 |
| 9.2 | Dokumenter vedrørende Tilbuddet..... | 19 |
| 9.3 | Spørgsmål | 20 |
| 10 | DEFINITIONER | 21 |

BILAG 1 23

BILAGSOVERSIGT

BILAG 1: ACCEPTBLANKET

1 VIGTIG INFORMATION

Definitioner og selskabsnavne i dette Tilbudsdokument er beskrevet i punkt 10, "*Definitioner*", medmindre andet er angivet i Tilbudsdokumentet.

Det Tilbud, der er beskrevet i dette Tilbudsdokument, er udarbejdet som et frivilligt offentligt overtagelsestilbud i henhold til Kapitalmarkedsloven og Takeoverbekendtgørelsen. Tilbuddet, som angivet i Tilbudsdokumentet, og enhver accept heraf er underlagt dansk ret. Enhver tvist i forbindelse med Tilbuddet skal indbringes for Sø- og Handelsretten eller, hvis denne domstol ikke er rette værning, for den relevante kompetente danske domstol som første instans.

Dette Tilbudsdokument med tilhørende bilag indeholder vigtige oplysninger og bør læses omhyggeligt, før der træffes beslutning med hensyn til accept af det af Tilbudsgiver fremsatte Tilbud vedrørende alle udestående Aktier eksklusive (i) Aktier ejet af Victoria Properties A/S ("Victoria Properties") og (ii) Aktier ejet af Aktionærer, der er hjemmehørende i visse Udelukkede Jurisdiktioner.

Dette Tilbudsdokument er alene udarbejdet på dansk.

Dette Tilbudsdokument kan indeholde fremadrettede udsagn vedrørende fremtidige forhold eller hændelser, herunder udsagn om fremtidige resultater, vækst eller andre forventninger vedrørende udvikling og fordele, der er forbundet med dette Tilbud. Sådanne udsagn kan generelt, men ikke altid, identificeres ved anvendelsen af ord som f.eks. "forudser", "forudsætter", "forventer", "planlægger", "vil", "agter", "vurderer", "skønner" eller tilsvarende udtryk. Fremadrettede udsagn er af natur behæftet med risici og usikkerhed, da de vedrører fremtidige hændelser og afhænger af fremtidige omstændigheder. Der er ingen sikkerhed for, at de faktiske resultater ikke vil afvige, muligvis væsentligt, fra dem, der udtrykkeligt eller underforstået er indeholdt i sådanne fremadrettede udsagn som følge af mange faktorer, hvoraf mange er uden for Tilbudsgivers kontrol.

Intet i Tilbudsdokumentet er tiltænkt eller må betragtes som en prognose, en fremskrivning eller et skøn vedrørende Victoria Properties' fremtidige resultater, og intet udsagn i dette dokument må fortolkes som betydende, at indtjening eller indtjening per aktie i de pågældende enheder (hvor det er relevant) for indeværende eller fremtidige regnskabsperioder nødvendigvis vil svare til eller overstige den historisk offentliggjorte indtjening eller indtjening per Victoria Properties' aktie.

Alle regnskabsoplysninger eller andre oplysninger, der er medtaget i Tilbudsdokumentet vedrørende Victoria Properties og eventuelle andre meddelelser i forbindelse med Tilbuddet, er blevet indhentet fra offentligt tilgængelige kilder (og direkte fra Victoria Properties for så vidt angår og udelukkende i forhold til information om antallet af egne Aktier, som Victoria Properties besad per 6. november 2018). Hverken Tilbudsgiver, nogen af dennes rådgivere eller Tilbudsgivers Tilknyttede Selskaber påtager sig noget ansvar for: (i) nøjagtigheden eller fuldstændigheden af sådanne oplysninger eller (ii) Victoria Properties' eventuelle undladelse af at oplyse om hændelser, som kan være opstået, eller som kan påvirke betydningen eller nøjagtigheden af sådanne oplysninger.

Ud over i det omfang det kræves af ufravigelige lovgiver, vil Tilbudsdokumentet ikke blive suppleret eller opdateret i forbindelse med offentliggørelse af årsregnskab, kvartalsrapport, halvårsrapport eller andre selskabs- eller pressemeddelelser fra Victoria Properties efter datoen for dette Tilbudsdokument, ligesom Tilbudsgiver heller ikke på anden måde vil informere særskilt om offentliggørelsen af et årsregnskab, en kvartalsrapport, halvårsrapport eller andre selskabs- eller pressemeddelelser fra Victoria Properties.

2 UDELUKKEDE JURISDIKTIONER

Købstilbuddets tilgængelighed for Aktionærer, der ikke har bopæl i Danmark, kan være påvirket af lovgivningen i de relevante jurisdiktioner, hvori de befinder sig eller er statsborgere. Tilbuddet fremsættes ikke, og køb af Aktierne vil ikke blive accepteret fra personer, eller på vegne af personer, i USA, Australien, Canada, Japan, Sydafrika, Hongkong eller i nogen jurisdiktion, hvor fremsættelse eller accept heraf ikke ville være i overensstemmelse med værdipapirlovgivningen eller andre love eller regler i den pågældende jurisdiktion, eller hvis dette ville kræve registrering, godkendelse eller anmeldelse hos en regulatorisk myndighed, som ikke udtrykkeligt er påtænkt i dette Tilbudsdokument (de "Udelukkede Jurisdiktioner").

Hverken Tilbudsgiver, nogen af dennes rådgivere eller Tilbudsgivers Tilknyttede Selskaber påtager sig noget ansvar for en persons overtrædelse af enhver sådan begrænsning. Personer (herunder uden begrænsning depositarer,

nominees og trustees), som agter at videreformidle dette Tilbudsdokument eller noget relateret dokument til en jurisdiktion uden for Danmark, bør gøre sig bekendt med lovgivningen i den pågældende jurisdiktion og bør endvidere omhyggeligt læse punkterne 1, "*Vigtig information*" samt dette punkt 2, "*Udelukkede Jurisdiktioner*", inden de foretager nogen handling. Distribution af Tilbudsdokumentet i andre jurisdiktioner end Danmark kan være begrænset ved lov, og personer, der kommer i besiddelse af Tilbudsdokumentet, bør derfor gøre sig bekendt med og overholde sådanne eventuelle begrænsninger. Enhver manglende overholdelse af sådanne begrænsninger kan udgøre en overtrædelse af værdipapirlovgivningen og -reglerne i den pågældende jurisdiktion.

København, 7. november 2018

Gefion Group A/S

3 VILKÅR OG BETINGELSER FOR TILBUDET

3.1 Tilbuddet

Gefion Group A/S
Østergade 1, 1.
1100 København K
Danmark
CVR-nr. 37 04 25 60

fremsætter herved Tilbuddet, som er et frivilligt offentligt kontanttilbud om køb af alle Aktier i:

Victoria Properties A/S
Bredgade 23A, 2.
1260 København K
Danmark
CVR-nr. 55 66 00 18
ISIN DK0015216675

mod et kontant vederlag som angivet i punkt 3.2, "*Tilbudskurs*" som eventuelt reguleret i henhold til dette Tilbudsdokumentets vilkår og betingelser.

Tilbuddet fremsættes i henhold til Kapitalmarkedslovens § 47 og Takeoverbekendtgørelsens § 4, stk. 2.

Tilbudsgiver påtager sig at erhverve op til 100 procent af Aktierne, alene med undtagelse af eventuelle Aktier ejet af (i) Victoria Properties eller (ii) Aktionærer, der er hjemmehørende i Udelukkede Jurisdiktioner (der henvises til punkt 2, "*Udelukkede Jurisdiktioner*"). For en ordens skyld bemærkes det, at Tilbuddet ikke omfatter andre finansielle instrumenter eventuelt udstedt af Victoria Properties.

Der henvises til punkt 7, "*Beskrivelse af Tilbudsgiver*" for en nærmere beskrivelse af Tilbudsgiver.

3.2 Tilbudskurs

Tilbudskursen udgør DKK 2 kontant per Aktie ("*Tilbudskursen*") med forbehold for en eventuel regulering i henhold til dette Tilbudsdokumentets vilkår og betingelser (inklusive for betaling af eventuelt udbytte forud for Gennemførelsen), jf. punkt 3.3, "*Nedsættelse af Tilbudskursen*".

Det samlede vederlag, der tilbydes i henhold til Tilbuddet for alle udestående Aktier (eksklusive eventuelle andre finansielle instrumenter udstedt af Victoria Properties, Aktier ejet af Victoria Properties (baseret på, at 34.128 Aktier i følge information modtaget fra Selskabet den 6. november 2018) er ejet som egne Aktier samt Aktier ejet af Tilbudsgiver, udgør cirka DKK 34.053.608.

3.3 Nedsættelse af Tilbudskursen

Tilbuddet er betinget af, at der ikke siden 31. december 2017 og forud for Gennemførelse er foretaget nogen udlodninger til Aktionærerne, jf. Betingelse for Gennemførelse punkt 3.7, (b).

Tilbudsgiver forbeholder sig, såfremt denne frafalder Betingelse for Gennemførelse punkt 3.7, (b), retten til at kunne nedsætte Tilbudskursen, der skal betales i henhold til Tilbuddet, krone-for-krone med udbytte- eller andet udlodningsbeløb per Aktie (eller svarende til markedsværdien af eventuelle udlodninger i andre værdier end kontanter til Aktionærerne).

3.4 Tilbudsperiode

Tilbuddet gælder fra og med den 7. november 2018 og udløber den 10. december 2018 kl. 23.59 (dansk tid), medmindre Tilbudsperioden forlænges i henhold til Takeoverbekendtgørelsens § 9 og som anført i dette Tilbudsdokument. Såfremt Tilbuddet forlænges, vil Tilbudsgiver offentliggøre et Tillæg til Tilbudsdokumentet i henhold til Takeoverbekendtgørelsens § 9, stk. 2-6. Accept af Tilbuddet skal være Handelsbanken i hænde som beskrevet nedenfor i punkt 8, "*Accept og afvikling*", inden Tilbudsperiodens udløb.

Tilbuddet vil for alle Aktionærer, der har afgivet gyldig accept af Tilbuddet, blive gennemført efter Tilbudsperiodens udløb som beskrevet nedenfor i punkt 8, "*Accept og afvikling*".

3.5 **Forbedring af Tilbuddet**

Tilbudsgiver forventer ikke at forbedre Tilbuddet i Tilbudsperioden, men forbeholder sig ret til at gøre dette i overensstemmelse med Takeoverbekendtgørelsen.

Hvis Tilbudsgiver forbedrer Tilbuddet til Aktionærernes fordel, vil Aktionærer, der allerede har accepteret Tilbuddet, automatisk være berettigede til Tilbuddets forbedrede vilkår, forudsat at Tilbuddet Gennemføres.

3.6 **Forlængelse af Tilbudsperioden**

Tilbudsgiver forbeholder sig ret til at forlænge Tilbudsperioden i henhold til Takeoverbekendtgørelsens § 21, stk. 3, senest 18 timer efter Tilbudsperiodens udløb. I tilfælde af en sådan forlænget Tilbudsperiode vil den forlængede Tilbudsperiode udløbe på den dato og det tidspunkt, Tilbudsgiver måtte fastsætte, dog således at forlængelsen udgør mindst to (2) uger.

Den samlede Tilbudsperiode må maksimalt vare ti (10) uger, medmindre der fremsættes et Konkurrerende Tilbud (i hvilket tilfælde det følgende afsnit finder anvendelse).

Offentliggøres et Konkurrerende Tilbud, har Tilbudsgiver pligt til at forlænge Tilbudsperioden indtil udløbet af tilbudsperioden (eller eventuelle forlængelser deraf) for det pågældende Konkurrerende Tilbud, medmindre Tilbudsgiver tilbagekalder Tilbuddet i henhold til Takeoverbekendtgørelsens § 25, stk. 2, som nærmere beskrevet i punkt 3.8, "*Ret til at tilbagekalde Tilbuddet*."

Tilbudsgiver meddeler den eventuelle forlængelse af Tilbudsperioden via Nasdaq Copenhagen, Finanstilsynets OASM-database og elektroniske medier, hvis og i det omfang gældende ret, regler og bestemmelser kræver det, senest 18 timer efter udløbet af den oprindelige Tilbudsperiode. Tilbudsgiver vil desuden meddele en eventuel yderligere forlængelse af et allerede forlænget Tilbud senest 18 timer efter udløbet af en allerede forlænget Tilbudsperiode.

3.7 **Betingelser for Gennemførelse**

Tilbuddet og gyldigheden af de aftaler, der indgås som følge af accept af Tilbuddet, er betinget af, at følgende betingelser opfyldes eller frafaldes af Tilbudsgiver ("*Betingelser for Gennemførelse*"):

- (a) At Tilbudsgiver ved udløbet af Tilbudsperioden ejer eller har modtaget gyldige accepter af Tilbuddet for i alt mere end halvdelen af aktiekapitalen og stemmerettighederne i Selskabet.
- (b) At der ikke siden 31. december 2017 og forud for Gennemførelse er foretaget nogen udlodninger til aktionærerne eller indgået nogen væsentlige aftaler med nærtstående parter, som ikke er oplyst af Selskabet i en selskabsmeddelelse inden offentliggørelsen af Tilbudsgivers beslutning om at fremsætte Tilbuddet af 10. oktober 2018.
- (c) At der ikke forud for Gennemførelse er sket ændringer i Selskabets vedtægter eller aktiekapital eller er afgivet tilsagn om at ville ændre Selskabets aktiekapital eller vedtægter i forhold til Selskabets seneste offentliggjorte vedtægter af 14. september 2017.
- (d) At Selskabets Aktier fortsat er optaget til handel og officiel notering indtil Gennemførelse.
- (e) At der ikke i Tilbudsperioden fremkommer oplysninger om, at informationen indeholdt i Selskabets årsrapport for 2017 ikke i al væsentlighed er korrekt og retvisende, og Selskabet fra 31. december 2017 og indtil Gennemførelse har overholdt forpligtelsen til at offentliggøre væsentlig information i henhold til gældende ret og regler.
- (f) At hverken Selskabet forud for Gennemførelse (a) træffer beslutning om at gennemføre en spaltning eller fusion (inklusive Bestyrelsens vedtagelse af en fusions- eller spaltningsplan), (b) indgår køb, salg eller andre transaktioner med en væsentlig del (forstået som mere end 10 % af Victoria Properties' samlede aktiver) af Victoria Properties' aktiver, rettigheder eller

virksomheder og/eller (c) indgår joint ventures, alliancer eller tilsvarende forpligtelser eller aftaler.

- (g) At hverken Selskabet eller Selskabets eventuelle Datterselskaber forud for Gennemførelse afhænder, indgår aftale om at afhænde eller annullerer eller indgår aftale om at annullere egne Aktier, Victoria Properties besad på Offentliggørelsestidspunktet.
- (h) At Selskabet ikke forud for Gennemførelse udsteder eller bemyndiger udstedelse af warrants, optioner, konvertible lån eller andre instrumenter, der kan konverteres til aktier i Selskabet, og at ingen Datterselskaber udsteder sådanne værdipapirer.
- (i) At der ikke er vedtaget nogen ugunstig lovgivning, og at der ikke (i hvert enkelt tilfælde af andre end Tilbudsgiver) er henholdsvis indledt, varslet eller afgjort nogen tvister eller processer (herunder voldgiftssager, administrative sager, offentlige og tilsynsmæssige undersøgelser eller retssager) eller truffet nogen afgørelser af offentlige myndigheder, som med rimelig sandsynlighed vil kunne forhindre Gennemførelse.
- (j) At der ikke forud for Gennemførelse er blevet rettet krav mod Selskabet (af andre end Tilbudsgiver) for mere end 2 mio. kr. som ikke er optaget i Selskabets årsrapport for 2017 og sådanne krav med rimelig sandsynlighed må antages at være berettigede.
- (k) At der ikke er indledt insolvensbehandling i henhold til dansk ret vedrørende Selskabets aktiver (af andre end Tilbudsgiver), og hverken Bestyrelsen eller Direktionen har begæret en sådan behandling indledt inden Tilbuddets Gennemførelse, og at Selskabet ikke er blevet opløst eller trådt i frivillig likvidation inden Tilbuddets Gennemførelse.
- (l) At der ikke er indtruffet nogen Væsentlig Negativ Ændring, og at Selskabet ikke i Tilbudsperioden og indtil Tilbuddets Gennemførelse har offentliggjort eller offentliggør oplysninger med et indhold, som udgør en Væsentlig Negativ Ændring.

De i dette dokument anførte Betingelser for Gennemførelse er udtømmende og udgør hver især uafhængige og separate betingelser.

3.8 **Ret til at tilbagekalde Tilbuddet**

Tilbudsgiver forbeholder sig ret til at tilbagekalde eller opsige Tilbuddet til enhver tid forud for Gennemførelsen, (i) hvis en eller flere af Betingelserne for Gennemførelsen ikke er blevet opfyldt ved Tilbudsperiodens udløb eller på et hvilket som helst tidspunkt forud for Gennemførelsen, (ii) hvis en eller flere Betingelser for Gennemførelse bliver umulige at opfylde på et hvilket som helst tidspunkt forud for Gennemførelsen, eller (iii) hvis det bliver klart på et hvilket som helst tidspunkt forud for Gennemførelsen, at en eller flere Betingelser for Gennemførelse ikke vil blive opfyldt. For så vidt angår betingelserne i punkterne 3.7(a) og 3.7(d) vil det uanset foranstående senest på Datoen for Det Endelige Resultat blive uigenkaldeligt fastslået, hvorvidt disse er opfyldt eller ej.

Såfremt der fremsættes et Konkurrerende Tilbud i henhold til Takeoverbekendtgørelsens § 25, stk. 1, forbeholder Tilbudsgiver sig under henvisning til Takeoverbekendtgørelsens § 25, stk. 2, ret til at tilbagekalde Tilbuddet på et hvilket som helst af nedenstående tidspunkter:

- senest fem (5) Hverdage efter offentliggørelse af en beslutning om at fremsætte et Konkurrerende Tilbud i henhold til Takeoverbekendtgørelsens § 4, stk. 1;
- senest fem (5) Hverdage efter tilbudsdokumentet for det Konkurrerende Tilbud er blevet offentliggjort; eller
- senest fem (5) Hverdage efter en eventuel forlængelse af eller forbedring af vilkårene for det Konkurrerende Tilbud er blevet offentliggjort.

I tilfælde af tilbagekaldelse i overensstemmelse med dette punkt 3.8 forbeholder Tilbudsgiver sig retten til, med forbehold for gældende ret, at offentliggøre et nyt frivilligt offentligt overtagelsestilbud.

Ved tilbagekaldelse af Tilbuddet bortfalder Tilbuddet uigenkaldeligt, og enhver aftale om at sælge eller købe Aktier, der er indgået som følge af en Aktionærs accept af Tilbuddet, vil være uden retsvirkning og vil ophøre. I tilfælde af en sådan tilbagekaldelse er Tilbudsgiver ikke forpligtet til at købe Aktier, der sælges i forbindelse med Tilbuddet, og enhver accept af at sælge Aktier vil være uden retsvirkning.

En tilbagekaldelse af Tilbuddet vil blive Offentliggjort gennem Nasdaq Copenhagen, Finanstilsynets OASM-database og elektroniske medier, hvis og i det omfang det er nødvendigt efter gældende ret, regler og bestemmelser.

3.9 **Frafald eller indskrænkning af omfanget af Betingelser for Gennemførelse**

Tilbudsgiver kan frafalde eller indskrænke omfanget af de Betingelser for Gennemførelse, der ikke er opfyldt. Hvis alle Betingelser for Gennemførelse er blevet opfyldt, eller Tilbudsgiver har frafaldet kravet om opfyldelse af alle eller nogle af disse ved eller forud for Gennemførelsen, vil Tilbudsgiver gennemføre Tilbuddet i henhold til Tilbudsdokumentets vilkår og betingelser efter Tilbudsperiodens udløb ved at købe Aktier, der gyldigt er tilbudt solgt i forbindelse med Tilbuddet, og betale Tilbuddets vederlag (beregnet med henvisning til Tilbudskursen) til de Aktionærer, der gyldigt har accepteret Tilbuddet.

En eventuel meddelelse om frafald eller indskrænkning i omfanget af Betingelserne for Gennemførelse eller tilbagekaldelse af Tilbuddet offentliggøres gennem Nasdaq Copenhagen, Finanstilsynets OASM-database og elektroniske medier, hvis og i det omfang det er nødvendigt efter gældende ret, regler og bestemmelser.

3.10 **Ret til at tilbagekalde accept**

Enhver accept af Tilbuddet og ethvert salg af Aktier i henhold til Tilbuddet er bindende og uigenkaldeligt for Aktionærerne, medmindre andet følger af ufravigelige lovregler.

Hverken frafald af eller indskrænkning i omfanget af Betingelserne for Gennemførelse giver Aktionærer, der har accepteret Tilbuddet, ret til at tilbagekalde deres accept.

I tilfælde af et Konkurrerende Tilbud kan Aktionærer, der har accepteret Tilbuddet, tilbagekalde deres accept af Tilbuddet i en periode på tre (3) Hverdage efter offentliggørelse af det Konkurrerende Tilbud i overensstemmelse med Takeoverbekendtgørelsens § 25, stk. 3.

Gyldig tilbagekaldelse af en accept af Tilbuddet kræver, at meddelelsen om tilbagekaldelse sendes skriftligt til det kontoførende institut, hvortil den oprindelige meddelelse om accept af Tilbuddet er blevet sendt. Hvis den oprindelige meddelelse om accept af Tilbuddet er blevet sendt til Handelsbanken, skal meddelelsen om tilbagekaldelse således også sendes til Handelsbanken.

For værdipapirer, der ejes gennem en nominee, skal Aktionærerne anmode den administrator, der forvalter nominee registreringen, om at udarbejde en meddelelse om tilbagekaldelse.

En Aktionær, som gyldigt har tilbagekaldt sin accept af Tilbuddet, kan acceptere Tilbuddet igen i løbet af Tilbudsperioden (herunder en eventuelt forlænget Tilbudsperiode) ved at følge den fremgangsmåde, der er anført i punkt 8, "*Accept og afvikling*".

En Aktionær, som tilbagekalder sin accept, er forpligtet til at betale eventuelle gebyrer, som det kontoførende institut, der fører det relevante depot, eller nominee for en nominee-registreret ejerandel måtte opkræve for tilbagekaldelsen.

3.11 **Overdragelse af adkomst**

Adkomst til de Aktier, der er afgivet gyldig accept af Tilbuddet for, og hvor der ikke er sket gyldig tilbagekaldelse af accept, overgår til Tilbudsgiver ved Gennemførelsen mod betaling af det tilbudte vederlag (beregnet med henvisning til Tilbudskursen).

3.12 **Aktionærernes rettigheder**

Aktionærer, der har accepteret Tilbuddet, kan stemme på Victoria Properties' generalforsamling og bevarer retten til at modtage udbytte og eventuelle andre udlodninger (om nogen) frem til Gennemførelsen.

3.13 **Rettigheder vedrørende Aktierne**

Aktier, der ved Gennemførelsen sælges til Tilbudsgiver i henhold til Tilbuddet, skal være frie og ubehæftede i enhver henseende.

3.14 **Myndighedsgodkendelser**

Det vil ikke være nødvendigt at indhente myndighedsgodkendelser for at gennemføre Tilbuddet, og Gennemførelsen er således ikke betinget heraf.

3.15 **Territoriale begrænsninger**

Tilbuddet er underlagt de begrænsninger, der er anført i punkt 2, "*Udelukkede Jurisdiktioner*".

3.16 **Lovvalg og værneting**

Dette Tilbudsdokument, herunder Tilbuddet og enhver accept af Tilbuddet, er underlagt dansk ret uden hensyntagen til principperne for lovvalg i det omfang, sådanne principper medfører anvendelse af anden ret. Enhver tvist i forbindelse med Tilbuddet skal indbringes for Sø- og Handelsretten eller, hvis denne domstol ikke er rette værneting, for den relevante kompetente danske domstol som første instans.

4 VIGTIGE DATOER I FORBINDELSE MED TILBUDET

Nedenstående oversigt viser visse vigtige datoer i forbindelse med Tilbuddet, forudsat at Tilbudsperioden ikke er blevet forlænget i henhold til Tilbuddets vilkår og betingelser:

| | |
|--|---|
| 10. oktober 2018 | Selskabsmeddelelse nr. 269 fra Selskabet vedrørende offentliggørelse af Tilbudsgivers beslutning om at fremsætte Tilbuddet. |
| 7. november 2018 | Offentliggørelse af Tilbudsdokumentet og indledning af Tilbudsperioden. |
| 19. november 2018 | Seneste dag for offentliggørelse af Bestyrelsens Redegørelse. |
| 10. december 2018, kl. 23:59 (dansk tid) (foreløbig) | Forventet udløb af Tilbudsperioden (med forbehold for forlængelse af Tilbudsperioden og forudsat, at Tilbudsgiver ikke har tilbagekaldt Tilbuddet i overensstemmelse med Tilbuddets vilkår). |
| 11. december 2018 (foreløbig) | Senest forventede offentliggørelse af en forlængelse, tilbagekaldelse eller opfyldelse af Betingelserne for Gennemførelse og, i tilfælde af opfyldelse af Betingelserne for Gennemførelse, det foreløbige resultat heraf. |
| 13. december 2018 (foreløbig) | Senest forventede dato for offentliggørelse af det endelige resultat af Tilbuddet (Dato for Det Endelige Resultat). |
| 14. december 2018 (foreløbig) | Den forventede handelsdag for afvikling af vederlaget, som skal betales til Aktionærer, der har accepteret Tilbuddet, (baseret på Tilbudsperiodens udløb den 10. december 2018). |
| 18. december 2018 (foreløbig) | Den forventede dag hvor vederlaget, som skal betales til Aktionærer, der har accepteret Tilbuddet forventes at være til rådighed på de accepterende Aktionærers bankkonto. |

Der henvises endvidere til oplysningerne om Tilbudsperioden og forlængelser heraf som beskrevet i dette Tilbudsdokument.

5 BESKRIVELSE AF VICTORIA PROPERTIES

5.1 Historie og forretningsaktiviteter

Selskabet er et ejendomsinvesteringsselskab, hvis forretningsaktivitet består i opkøb, administration og drift af erhvervs- og boligejendomme i Danmark. Historisk har Selskabet være beskæftiget med investering i tyske udlejningsejendomme, indtil Selskabet i 2. halvår af 2016 afhændede dets ejendomsportefølje og derved indstillede dets driftsindtjening. Selskabet har sidenhen og indtil Selskabet genoptog dets driftsaktiviteter i 1. halvår 2018, været et tomt selskab uden driftsaktivitet. Selskabet har i 2017 rejst DKK 13.993.074 via en rettet emission med fortegningsret for eksisterende aktionærer. I 1. halvår af 2018 erhvervede Selskabet de fem første danske udlejningsejendomme i Selskabets portefølje. Selskabet har siden overtagelsen udført renoveringsprojekter på ejendommene for at øge lejeindtægterne og udlejningsmulighederne fremover.

5.2 Selskabsretlige forhold

5.2.1 Aktier

Aktierne er optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen under symbolet "VIPRO" og ISIN DK0015216675.

Per datoen for dette Tilbudsdokument udgør Victoria Properties' registrerede aktiekapital DKK 18.657.432 fordelt i aktier à DKK 1 eller multipla heraf.

Aktierne er omsætningspapirer og er frit omsættelige.

5.2.2 Aktionærer

Victoria Properties havde per **6. november** 2018 i alt 775 navnenoterede Aktionærer og havde per **6. november** i følge information modtaget fra Selskabet en beholdning af egne Aktier på 34.128 Aktier.

Victoria Properties havde per **7. november** 2018 fire (4) storaktionærer (dvs. Aktionærer, der i medfør af § 38 i Kapitalmarkedsloven har meddelt Victoria Properties, at de ejer mindst fem (5) procent af aktiekapitalen og stemmerettighederne i Victoria Properties):

- DG-Byg ApS, c/o Bundgaard, Nørrebrogade 8, 4. tv, 2200 København N (22,06 %)
- Scheibye Holding ApS, Marathonvej 10, 2300 København S (19,80 %)
- Christian Rovsing A/S, Bindsbøllsvej 14, 2920 Charlottenlund (12,68 %)
- Gefion Group A/S, Østergade 1, 1. sal, 1100 København K (8,56 %) (Tilbudsgiver)

5.2.3 Bestyrelse og Direktion

Victoria Properties' bestyrelse udgøres på datoen for dette Tilbudsdokument af Frederik Rovsing (formand), Jens Christian Bjerrehuus og Søren Scheibye.

Selskabets direktion består af administrerende direktør Rasmus Bundgaard.

5.2.4 Vederlag til Bestyrelsen og Direktionen

Tilbudsgiver betaler ikke noget vederlag til Bestyrelsen eller Direktionen i forbindelse med Tilbuddet. Tilbudsgiver vil betale vederlag til medlemmer af Bestyrelsen og Direktionen, som de i deres egenskab af Aktionærer, er berettigede til at modtage ved accept af Tilbuddet, eller hvis de i enhver anden transaktion vælger at sælge deres Aktier til Tilbudsgiver.

Hverken Tilbudsgiver eller nogen Person, der handler i fælles forståelse med Tilbudsgiver, har indgået aftale om ændring af eksisterende aftaler vedrørende bonusordninger eller lignende incitamentsordninger for Bestyrelsen eller Direktionen, og en sådan aftale vil heller ikke blive indgået før Gennemførelsen.

5.2.4.1 Aktiebaseret aflønning

I henhold til Selskabets vederlagspolitik for bestyrelsen og direktionen kan vederlaget blandt andet bestå af aktiebaseret aflønning, herunder warrants (tegningsoptioner) og købsoptioner. Tilbudsgiver er ikke bekendt med, at der på nuværende tidspunkt er udstedt hverken warrants eller købsoptioner til bestyrelsens eller direktionens medlemmer.

5.2.4.2 Medarbejderforhold

Selskabet havde i 2017 gennemsnitligt 1 fuldtidsbeskæftiget medarbejder.

5.3 Finansielle nøgletal og resultatforventninger

Nedenstående finansielle nøgletal er offentliggjort i Victoria Properties' årsrapport for 2017 offentliggjort den 25. april 2018 og i Victoria Properties' seneste delårsrapport for 1. halvår 2018 offentliggjort den 31. august 2018 (Fondsbørsmeddelelse nr. 268). På side 2 i årsrapporten for 2017 er det angivet, at Victoria Properties i 2018 forventer, i forbindelse med Selskabets genoptagelse af driftsaktivitet i 2. kvartal 2018, et positivt resultat for året.

| HOVED- OG NØGLETAL (I DKK 1.000) | 2017 | H1 2017 | H1 2018* |
|--|-------------|--------------------|---------------------|
| | | | |
| | | | |
| Resultatopgørelse og opgørelse af totalindkomst | | | |
| Omsætning | 0 | 0 | 39 |
| Bruttoresultat | 0 | 0 | 30 |
| Resultat af primær drift (EBIT) | -566 | -504 | -444 |
| Finansielle poster, netto | -58 | -32 | -16 |
| Resultat før skat, og før dagsværdiregulering af investeringsejendomme og afledte finansielle instrumenter | -624 | -537 | -460 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 0 | 0 | 0 |
| Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter | 0 | 0 | 0 |
| Resultat før skat | -624 | -537 | -460 |
| Skat af årets resultat | 0 | 0 | 0 |
| Resultat | -624 | -537 | -460 |
| | | | |
| | | | |
| Balance | | | |
| Aktiver | | | |
| Langfristede materielle og immaterielle aktiver | 0 | 0 | 7.500 |
| Andre langfristede aktiver | 0 | 0 | 0 |
| Kortfristede aktiver | 12.479 | 305 | 9.981 |
| Aktiver i alt | 12.479 | 305 | 17.481 |
| Passiver | | | |
| Egenkapital | 11.473 | -1.365 | 11.013 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 0 | 0 | 6.247 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 1.006 | 1.670 | 221 |
| Passiver i alt | 12.479 | 305 | 17.481 |
| | | | |
| Pengestrømme | | | |
| Pengestrømme fra driften | -332 | -508 | -1.091 |
| Pengestrømme til investering, netto | 0 | 0 | -7.500 |
| Pengestrømme fra finansiering | 12.325 | 500 | 6.247 |
| Pengestrømme i alt | 11.993 | -8 | -2.344 |
| | | | |
| | | | |
| Nøgletal | | | |
| Selskabskapital (DKK 1.000) | 18.657 | 46.644 | 18.657 |

| | | | |
|---|-------|-------|-------|
| Forrentning af gennemsnitlig egenkapital efter skat (%) | -34,0 | 0 | -4,1 |
| Soliditet (%) | 91,9 | 0 | 63,0 |
| Børskurs, ultimo (DKK) | 1,55 | 7,15 | 1,44 |
| Resultat pr aktie efter skat (DKK) | -0,08 | -0,12 | -0,02 |
| Indre værdi pr. aktie, ultimo (DKK) | 0,6 | -0,29 | 0,6 |
| Kurs/indre værdi, ultimo | 2,5 | 0 | 2,44 |
| Price Earning (DKK) | -46 | 0 | -58 |
| Udbytte pr. aktie (DKK) | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Investering i materielle anlægsaktiver (DKK 1.000) | 0,0 | 0,0 | 7.500 |

*Tallene fra år 2018 stammer fra Delårsrapport for 1. halvår 2018

5.4 **Aftaler, der er relevante for Tilbuddet**

5.4.1 Aftaler relevante for vurderingen af Tilbuddet

Tilbudsgiver er ikke part i nogen aftaler, som ikke fremgår af dette Tilbudsdokument, og som er væsentlige for Aktionærernes vurdering af Tilbuddet. Endvidere bekræfter Tilbudsgiver, at alle aftaler, som Tilbudsgiver har kendskab til, og som er vigtige for vurderingen af Tilbuddet, er beskrevet i dette Tilbudsdokument.

5.4.2 Uigenkaldelige Forhåndstilsagn

Christian Rovsing A/S (et selskab, hvor Frederik Rovsing (bestyrelsesformand) er storaktionær), FR Holding ApS (et selskab Kontrolleret af Frederik Rovsing), DG-Byg ApS (et selskab Kontrolleret af Rasmus Bundgaard (direktør)) og Scheibye Holding ApS et selskab kontrolleret af Søren Scheibye (bestyrelsesmedlem)) har alle underskrevet uigenkaldelige forhåndstilsagn om accept af Købstilbuddet for så vidt angår en del (og for så vidt angår FR Holding ApS samtlige) af deres Aktier på Købstilbuddets vilkår og betingelser ("Uigenkaldelige Tilsagn"), som tilsammen repræsenterer 7.750.000 Aktier svarende til ca. 41,54 % af stemmerettighederne og 41,54 % af aktiekapitalen i Selskabet.

Christian Rovsing A/S, FR Holding ApS, DG-Byg ApS og Scheibye Holding ApS kan tilbagekalde deres accept i henhold til § 25, stk. 3 i Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud. I henhold til de Uigenkaldelige Forhåndstilsagn har de kontraktligt forpligtet sig til ikke at tilbagekalde deres accept, hvis der fremsættes et Konkurrerende Tilbud.

Såfremt Tilbudsgiver reviderer Købstilbuddet, således at Aktionærerne opnår mere fordelagtige vilkår, har de Personer, der har afgivet Uigenkaldelige Forhåndstilsagn, kontraktligt forpligtet sig til ikke at være berettiget til sådanne mere fordelagtige vilkår.

Christian Rovsing A/S, DG-Byg ApS samt Scheibye Holding ApS har endvidere i de Uigenkaldelige Tilsagn, forpligtet sig til ikke at acceptere tilbuddet for så vidt angår deres resterende Aktier, som tilsammen repræsenterer 3.191.337 Aktier svarende til ca. 17,10 % af stemmerettighederne og 17,10 % af aktiekapitalen i Selskabet.

De Uigenkaldelige Forhåndstilsagn bortfalder automatisk på det tidligste af følgende tidspunkter: Syv (7) Hverdage efter Tilbuddets bortfald eller tilbagekaldelse eller i tilfælde af manglende Gennemførelse senest den 31. december 2018.

5.4.3 Øvrige for Tilbuddet relevante aftaler

Bortset fra som beskrevet i pkt. 5.4.1 og 5.4.2 ovenfor er Tilbudsgiver ikke part i nogen aftale, som ikke fremgår af dette Tilbudsdokument, og som er væsentlig for vurderingen af Tilbuddet. Endvidere bekræfter Tilbudsgiver, at alle aftaler, som Tilbudsgiver har kendskab til, og som er af relevans for vurderingen af Tilbuddet, er beskrevet i dette Tilbudsdokument.

5.4.4 Personer, som handler i forståelse med Victoria Properties

Tilbudsgiver er ikke bekendt med personer, der handler i forståelse (som defineret i § 2, nr. 4 i Takeverbekendtgørelsen) med Victoria Properties i forbindelse med afgivelsen af Tilbuddet.

6 BAGGRUND FOR TILBUDET OG MÅLSÆTNINGER

6.1 Baggrund for Tilbuddet og strategiske planer

Baggrunden for Tilbuddet er et ønske fra Tilbudsgiver om at udvikle et dansk børsnoteret ejendomsselskab med fokus på investering i solide, langsigtede driftsejendomme. Det er Tilbudsgivers intention at skabe en stor, attraktiv portefølje af investeringsejendomme med tilhørende ejendomsservice, som giver Aktionærene i Victoria Properties et solidt og langsigtet afkast.

Victoria Properties skal fokusere på langsigtede konservative primærinvesteringer og komplimenterende ejendomsservicefunktioner uden udviklingsrisiko. Med henblik på at implementere forretningsplanen, er det intentionen at foretage en eller flere kapitaludvidelser i Victoria Properties i løbet af 2019, således at Selskabet sikres det fornødne kapitalgrundlag til eksekvering af strategien. Det bemærkes, at sådanne kapitaludvidelser evt. vil blive gennemført uden fortegningsret for de eksisterende Aktionærer. Dette vil evt. kræve godkendelse fra Selskabets Aktionærer på en generalforsamling.

Strategien om etablering af en langsigtet og solid portefølje af driftsejendomme med tilhørende servicefunktioner er ikke begrænset til en bestemt type ejendomme eller et bestemt geografisk område. Selskabet skal have en bred portefølje af erhvervs- og boligudlejningsejendomme, som sikrer et stabilt og langsigtet cash-flow.

Det er intentionen at udvikle og opbygge yderligere selvstændige forretningsområder som komplimenterer virksomhedens fokus og know-how inden for udvikling, servicering og drift af ejendomme, herunder f.eks. asset management, administration og facility management. Udvikling af disse yderligere områder vil både kunne forekomme i Selskabet eller i selskaber kontrolleret af Selskabet. Disse forretningsområder vil betyde en yderligere styrkelse af forandringsparathed og muligheden for løbende at justere fokus mod de mest lovende markedspotentialer.

Tilbudsgiver vil efter Gennemførelse af Tilbuddet, udover at være som majoritetsaktionær, også være primus motor i forbindelse med gennemførelse af Victoria Properties' fremadrettede strategi. Det forventes at der vil blive indgået administrations- og managementaftale mellem Selskabet og Tilbudsgiver med henblik på at Tilbudsgiver stiller sine ressourcer og kompetencer indenfor ejendomme og forretningsudvikling til rådighed for Selskabet. Sådanne aftaler vil blive indgået på armslængde vilkår. Tilbudsgivers projektudviklingsaktiviteter skal fortsat drives i regi af Tilbudsgiver og således ikke sammenlægges med Selskabets aktiviteter.

Det er tanken, at Selskabet skal have en anden risikoprofil end Tilbudsgivers aktiviteter, da ejendomsudvikling er karakteriseret ved væsentlige risici og potentielt høje afkast, hvorimod Tilbudsgivers planer for Selskabet er en forretningsmodel som skal sikre et mere stabilt og langsigtet afkast.

6.2 Medarbejdere og ansættelsesvilkår

Gennemførelsen af Tilbuddet forventes at få en positiv betydning for beskæftigelsen i Victoria Properties. Udover Selskabets direktør, er der p.t. ingen ansatte i Victoria Properties.

6.3 Ændringer i Victoria Properties' Direktion og Bestyrelse

Selskabets eksisterende direktion og bestyrelse forventes at fortsætte efter Tilbuddets gennemførelse. Efter Tilbuddets gennemførelse vil der blive indkaldt til en generalforsamling med henblik på udvidelse af bestyrelsen.

6.4 Victoria Properties' hjemsted og placering af hovedaktiviteterne

Victoria Properties har i dag hjemsted i København. Efter Tilbuddets gennemførelse forventer Tilbudsgiver at foranledige, at Victoria Properties' hjemsted flyttes til Tilbudsgivers adresse, Østergade 1, 1., 1100 København K, Danmark.

6.5 **Processen forud for fremsættelsen af Tilbuddet**

Gefion Group A/S har i nogen tid haft ønske om børsnotering på Nasdaq Copenhagen af et ejendomsdriftsselskab, som komplimenterer Gefions eksisterende forretningsområde med udvikling af ejendomme, enten via en transaktion involverende et allerede noteret selskab eller ved en selvstændig børsnoteringsproces. I forbindelse med disse overvejelser indledte Tilbudsgiver i foråret 2018 en dialog med ledelsen i Victoria Properties om en overtagelse af de Aktier, som disse ejer eller har ejendomsretten og/eller råderetten over i form af uigenkaldelige forhåndstilsagn til et frivilligt overtagelsestilbud.

Dialogen blev dog for en tid afbrudt, da Tilbudsgivers helejede datterselskab Gefion Group Investments A/S i maj 2018 fremsatte et frivilligt overtagelsestilbud til aktionærene i NeuroSearch A/S. Dette overtagelsestilbud endte dog med ikke at blive gennemført, og Tilbudsgiver genoptog derfor i sommeren 2018 dialogen om et muligt frivilligt overtagelsestilbud med henblik på fremadrettet at videreføre og udvide Selskabets eksisterende aktiviteter inden for drift og servicering af ejendomme, mens udviklingsaktiviteterne fortsat skal drives i regi af Gefion Group A/S og således ikke indgår som et element i Selskabets fremadrettede forretningsplan.

Dialogen førte til afgivelsen af dette Tilbud samt afgivelsen af de Uigenkaldelige Forhåndstilsagn, se punkt 5.4.2, *Uigenkaldelige Forhåndstilsagn*.

Tilbudsgiver har ikke haft adgang til at foretage en egentlig due diligence undersøgelse af Selskabet, men har alene ført dialog med Selskabets Bestyrelse og Direktion.

6.6 **Planer for udlodning af midler**

Tilbudsgiver forbeholder sig ret til, når som helst efter Gennemførelsen, at foreslå og/eller støtte, at Victoria Properties udlodder midler enten i form af aktietilbagekøb eller kapitalnedsættelser, som udlodning af udbytte (ordinært eller ekstraordinært) eller på anden måde foretager udlodninger til Aktionærene.

Med henblik på at undgå begrænsninger som følge af Selskabslovens bestemmelser og oplysningskravene i Takeoverbekendtgørelsen, og idet Tilbudsgiver yderligere tilkendegiver, at det ikke er Tilbudsgivers nuværende hensigt, forbeholder Tilbudsgiver sig retten til at foreslå, stemme for og/eller på anden måde foranledige (i) at Victoria Properties inden for de første 12 måneder efter Gennemførelsen vedtager og udlodder udbytte (ordinært og/eller ekstraordinært) for et samlet beløb, på op til cirka DKK 11 millioner svarende til Victoria Properties' egenkapital, og (ii) at Victoria Properties i øvrigt på enhver lovlig måde foretager udlodninger, indtil et beløb, der svarer til Victoria Properties' samlede frie reserver på ethvert tidspunkt inden for 12 måneder efter Gennemførelsen.

Enhver betaling eller udlodning, der nævnes ovenfor, vil ske med respekt af eventuelle begrænsninger i gældende ret, herunder Selskabslovens begrænsninger.

6.7 **Ingen hensigt om tvangsindløsning**

Tilbudsgiver har ingen hensigt om indløsning af resterende Aktionærer i Victoria Properties, efter at Tilbuddet er afsluttet.

6.8 **Ingen hensigt om afnotering**

Tilbudsgiver har ikke til hensigt at afnotere Selskabets Aktier fra Nasdaq Copenhagen.

6.9 **Finansiering af Tilbuddet og adgang til midler**

Midlerne til betaling af det kontante vederlag vil komme fra Tilbudsgivers kapitalberedskab. Tilbudsgiver erklærer og indestår for, at det vil have fuldt ud tilstrækkelige kontante midler til at købe og betale for alle Aktier, der erhverves under Tilbuddet i henhold til vilkårene i Tilbudsdokumentet.

6.10 **Personer, som handler i forståelse med Tilbudsgiver**

Det er Tilbudsgivers opfattelse, at ingen personer eller selskaber, handler i forståelse med Tilbudsgiver i relation til Tilbuddet.

6.11 **Eventuelt pligtmæssigt offentligt tilbud efter Gennemførelse af Tilbuddet**

I henhold til Kapitalmarkedslovens § 44 har en aktionær, der opnår kontrol (som dette begreb defineres i Kapitalmarkedslovens § 45 og hvilket i praksis betyder mere end en tredjedel (1/3) af stemmerettighederne tilknyttet aktier) over et selskab, hvis aktier er optaget til handel på et reguleret marked, pligt til af offentliggøre et offentligt overtagelsestilbud (pligtmæssigt tilbud) om at erhverve alle udestående aktier i selskabet. I henhold til Kapitalmarkedslovens § 46 stk. 1, nr. 1 er der ikke pligt til, at et frivilligt overtagelsestilbud efterfølges af et pligtmæssigt tilbud, hvis den relevante grænse er nået gennem et frivilligt overtagelsestilbud, forudsat at det frivillige overtagelsestilbud var rettet mod alle aktier i målselskabet og at tilbudsgiver som resultat af det frivillige overtagelsestilbud har opnået mere end halvdelen (1/2) af stemmerettighederne i selskabet.

Tilbudsgiver forventer ikke, at Gennemførelsen vil medføre en forpligtelse for Tilbudsgiver til at fremsætte et efterfølgende pligtmæssigt offentligt overtagelsestilbud i henhold til Kapitalmarkedslovens §§ 44-45, da Tilbudsgiver forventer at erhverve Aktier svarende til mere end halvdelen (1/2) af stemmerettighederne og mere end halvdelen (1/2) af aktiekapitalen i Victoria Properties. Forudsat at denne mængde Aktier erhverves, vil Tilbudsgiver opfylde betingelserne i Kapitalmarkedslovens § 46, stk. 1, nr. 1 og vil således ikke være forpligtet til at fremsætte et efterfølgende pligtmæssigt, offentligt overtagelsestilbud. I en situation, hvor Tilbudsgiver som følge af Tilbuddet får kontrol som defineret i Kapitalmarkedsloven, men ikke opfylder betingelserne i Kapitalmarkedslovens § 46, stk. 1, nr. 1, kan Tilbudsgiver efter omstændighederne være forpligtet til at fremsætte et efterfølgende pligtmæssigt, offentligt tilbud.

7 BESKRIVELSE AF TILBUDSGIVER

7.1 **Tilbudsgiver**

Tilbudsgiver, Gefion Group A/S, er et aktieselskab stiftet i henhold til dansk ret, som er registreret i Erhvervsstyrelsen med CVR-nr. 37 04 25 60 med hjemsted på adressen Østergade 1, 1., 1100 København K, Danmark. Tilbudsgivers bestyrelse udgøres af Peter Køhler Lindegaard (bestyrelsesformand), Per Mikael Jensen, Morten Bach Gaardboe og Jens-Erik Corvinus. Tilbudsgivers administrerende direktør er Thomas Wiesner Færch.

Tilbudsgiver driver forretning inden for projektudvikling af fast ejendom. Tilbudsgivers strategi er videreudvikling og fortsat drift af et ejendomsudviklingsselskab med primært fokus på Storkøbenhavn. Virksomheden udvikler både ungdomsboliger og familieboliger i såvel leje- som ejerboligmarkedet. Herudover udvikler virksomheden erhvervsjendomme. Tilbudsgiver beskæftiger knap 30 medarbejdere.

7.2 **Tilbudsgivers ejerstruktur**

Aktionærene i Tilbudsgiver er (i) MHAT ApS, et anpartsselskab stiftet i henhold til dansk ret med hjemsted på adressen Østergade 1, 1., 1100 København K, Danmark og registreret i Erhvervsstyrelsen med CVR-nr. 39 18 30 80 og (ii) TWF Holding ApS, et anpartsselskab stiftet i henhold til dansk ret med hjemsted på adressen Udsigten 27, 2820 Gentofte, Danmark og registreret i Erhvervsstyrelsen med CVR-nr. 38 15 60 47. MHAT ApS er ultimativt ejet af Anders Refvik Tindbæk og TWF Holding ApS er ejet af Thomas Wiesner Færch.

7.3 **Tilbudsgivers Aktier og stemmerettigheder i Victoria Properties**

Tilbudsgiver besidder pr. datoen for Tilbudsdokumentet nominelt DKK 1.596.500 aktier i Victoria Properties svarende til 8,56 % af aktiekapitalen og stemmerettighederne i Victoria Properties.

7.4 **Erhvervelse af Aktier i Tilbudsperioden**

Tilbudsgiver og Tilbudsgivers Tilknyttede Selskaber forbeholder sig hver ret til hver især i hele Tilbudsperioden at købe eller indgå aftale om at købe Aktier i markedet eller gennem privat forhandlede transaktioner, herunder ret til at aftale uigenkaldelige tilsagn, støtteerklæringer og/eller hensigtserklæringer med Aktionærer. Sådanne eventuelle køb eller aftaler om køb af Aktier vil foregå uden for USA og i overensstemmelse med gældende ret, regler og bestemmelser.

Enhver oplysning om sådanne køb vil blive meddelt i det omfang, det er påkrævet i henhold til dansk ret. Såfremt Tilbudsgiver før Gennemførelsen erhverver Aktier i markedet til en højere kurs end Tilbudskursen, vil Tilbudsgiver forhøje Tilbudskursen tilsvarende.

7.5 **Køb efter Gennemførelse af Tilbuddet**

Tilbudsgiver og Tilbudsgivers Tilknyttede Selskaber forbeholder sig hver især ret til, til enhver tid efter Gennemførelsen, at købe yderligere Aktier, det være sig ved køb i markedet, i privat forhandlede transaktioner, gennem et eller flere yderligere overtagelsestilbud eller på anden måde.

Såfremt Tilbudsgiver eller en Person, som handler i forståelse med Tilbudsgiver, i en periode på seks (6) måneder efter Gennemførelsen erhverver Aktier på vilkår, der er mere fordelagtige, end dem der gælder for Tilbuddet, vil Tilbudsgiver i overensstemmelse med i § 7, stk. 1 i Takeoverbekendtgørelsen kompensere de Aktionærer, som har accepteret Tilbuddet.

8 ACCEPT OG AFVIKLING

8.1 **Fremgangsmåde ved accept**

Tilbuddet kan accepteres af Aktionærer med undtagelse af Aktionærer, der er hjemmehørende i Udelukkede Jurisdiktioner. Der skal indsendes accept af Tilbuddet for hver enkelt VP Securities depot. Aktionæerne kan kun acceptere Tilbuddet uden betingelser og gældende for alle Aktier, der på transaktionstidspunktet er registreret på de i acceptformularen angivne depoter med hensyn til den pågældende Aktionærs Aktier. Accepter, der indsendes i Tilbudsperioden vil også være gældende indtil udløbet af en eventuel forlænget Tilbudsperiode, medmindre det trækkes tilbage i henhold til Takeoverbekendtgørelsens § 25 stk. 3.

Tilbudsgiver har med visse begrænsninger anmodet Victoria Properties om at fremsende en elektronisk kopi af Tilbudsdokumentet og acceptblanketten til hver navnenoteret Aktionær, der har anmodet om at modtage information fra Victoria Properties. Aktionærer, der ønsker at acceptere Tilbuddet, skal anvende den acceptblanket, der er vedhæftet dette Tilbudsdokument som [Bilag 1](#). De fleste danske kontoførende institutter sender meddelelse vedrørende Tilbuddet, tilhørende instrukser og et eksemplar af acceptformularen til de af deres kunder, der er registreret som Aktionærer.

De Aktionærer i Victoria Properties, hvis Aktier ejes gennem en nominee, og som ønsker at benytte sig af Tilbuddet, skal følge instrukserne fra depotbank-leddet, når de indsender deres accept. Tilbudsgiver sender ikke nogen acceptformular eller andre dokumenter vedrørende Tilbuddet til disse Aktionærer.

Aktionærer, der eventuelt ikke modtager instrukser eller acceptblanketten fra deres kontoførende institut kan (med de begrænsninger, der er anført i dette Tilbudsdokument, herunder med hensyn til de Personer, der er hjemmehørende i Udelukkede Jurisdiktioner) henvende sig til:

Handelsbanken (Filial af Svenska Handelsbanken AB (publ), Sverige)

Business Support

Havneholmen 29

1561 København V

Danmark

Att.: Anne Marie Christensen, tlf.: 46 79 15 16 eller Michael Petersen, tlf: +45 46 79 16 03

Email: backoffice.danmark@handelsbanken.dk

For pantsatte Aktier kræver accept af Tilbuddet pantavers samtykke. Det er de relevante Aktionærers ansvar at indhente et sådant samtykke. Pantavers samtykke skal indleveres skriftligt til det kontoførende institut.

Aktionærer, der accepterer Tilbuddet, skal indsende en korrekt udfyldt og behørigt underskrevet acceptformular til det kontoførende institut, der administrerer Aktionærens VP Securities depot. Indsendelse skal ske i henhold til instrukserne og inden for den tidsramme, der angives af det kontoførende institut. Aktionæerne vil muligvis også kunne acceptere Tilbuddet gennem deres kontoførende instituts netbank-løsning. Tilbudsgiver forbeholder sig ret til at afvise enhver accept, der er indsendt fejlagtigt eller med mangler eller fejl.

Det meddeles Aktionærene, at accept af Tilbuddet skal være meddelt Aktionærens eget kontoførende institut tidsnok til, at det kontoførende institut kan behandle og videreformidle accepten til Handelsbanken, der skal have accepten i hænde før Tilbudsperiodens udløb den 10. december 2018 kl. 23.59 (dansk tid), eller i tilfælde af en forlænget Tilbudsperiode, den senere dato og det tidspunkt, der anføres i meddelelsen om forlængelse af Tilbudsperioden.

Tidspunktet for, hvornår der skal ske meddelelse af accept til det kontoførende institut, afhænger af Aktionærens aftale med og regler og procedurer for det pågældende kontoførende institut, og tidspunktet kan være tidligere end den sidste dag i Tilbudsperioden.

Aktionærene indsender accept for egen risiko. En accept vil først blive anset for værende indsendt, når et kontoførende institut eller Handelsbanken faktisk har modtaget den.

En Aktionær, der har afgivet gyldig accept af Tilbuddet i henhold til Tilbuddets betingelser, må ikke sælge eller på anden måde disponere over sine Aktier. Ved at acceptere Tilbuddet og indlevere en acceptmeddelelse vedrørende Aktierne bemyndiger Aktionærene deres kontoførende institut, Handelsbanken eller en af Handelsbanken bemyndiget part til at registrere en salgsreservation eller en begrænset dispositionsret på deres konto i VP Securities. Endvidere bemyndiger de Aktionærer, der accepterer Tilbuddet, deres kontoførende institut, Handelsbanken eller en af Handelsbanken bemyndiget part til at foretage de nødvendige registreringer samt at tage alle øvrige nødvendige skridt til den tekniske gennemførelse af Tilbuddet, samt til at sælge alle Aktionærens Aktier, når transaktionen eksekveres, til Tilbudsgiver i henhold til Tilbuddets betingelser. I forbindelse med gennemførelse af handler under Tilbuddet eller clearing af disse fjernes salgsreservationen eller den begrænsede dispositionsret, og købsvederlaget (beregnet med henvisning til Tilbudskursen) overføres til de Aktionærer, der har afgivet gyldig accept af Tilbuddet.

8.2 **Offentliggørelse af resultatet af Tilbuddet**

Tilbudsgiver meddeler det foreløbige eller endelige resultat af Tilbuddet gennem Nasdaq Copenhagen, Finanstilsynets OASM-database og elektroniske medier, hvis og i det omfang gældende ret kræver det, senest 18 timer efter Tilbudsperiodens udløb. Såfremt denne meddelelse kun indeholder det foreløbige resultat, vil Tilbudsgiver senest tre (3) dage efter Tilbudsperiodens udløb meddele det endelige resultat af Tilbuddet i henhold til Takeoverbekendtgørelsens § 21, stk. 3. Medmindre Tilbudsperioden forlænges ved et Tillæg, forventes meddelelse af det endelige resultat at blive offentliggjort senest den 11. december 2018.

8.3 **Gennemførelse af Tilbuddet**

Tilbuddet gennemføres for alle de Aktionærer, der ved Tilbudsperiodens udløb har afgivet gyldig accept og ikke gyldigt har tilbagekaldt accepten, af Tilbuddet. Afvikling sker senest på den handelsdag, der ligger 8 Hverdage efter Dato for Det Endelige Resultat ("Gennemførelsesdatoen"), men Aktionærer der accepter Tilbuddet kan forvente at afvikling vil ske allerede den 18. december 2018 (baseret på en forventning om, at Dato for Det Endelige Resultat bliver 11. december 2018). Der henvises i øvrigt til punkt 4, "*Vigtige datoer i forbindelse med Tilbuddet*", hvor de specifikke datoer er angivet.

Tilbuddets vederlag (beregnet med henvisning til Tilbudskursen) udbetales på Gennemførelsesdatoen til hver enkelt Aktionær, som har afgivet gyldig accept, og ikke gyldigt har tilbagekaldt accepten, af Tilbuddet, til Aktionærens angivne depot. Hvis en Aktionærs angivne depot er i anden bank end det pågældende depot, vil købsvederlaget (beregnet med henvisning til Tilbudskursen) blive udbetalt til pågældende depot cirka to (2) Hverdage senere svarende til overførelstiden for betalinger mellem banker.

Tilbudsgiver forbeholder sig ret til at udskyde betalingen af købsvederlaget (beregnet med henvisning til Tilbudskursen), hvis betalingen forhindres eller suspenderes på grund af en force majeure-begivenhed, men vil straks foretage betaling, når pågældende force majeure-begivenhed, der forhindrer eller forårsager suspenderingen, er afviklet.

8.4 **Afviklingsbank**

Handelsbanken (Filial af Svenska Handelsbanken AB (publ), Sverige)
Business Support
Havneholmen 29
1561 København V
Danmark

Att.: Anne Marie Christensen, tlf.: +45 46 79 15 16 eller Michael Petersen, tlf: +45 46 79 16 03
Email: backoffice.danmark@handelsbanken.dk

8.5 **Mæglergebyrer og andre omkostninger**

Mæglergebyrer og/eller andre omkostninger i forbindelse med Aktionærernes salg af deres Aktier skal afholdes af de pågældende Aktionærer, og disse gebyrer og omkostninger er Tilbudsgiver uvedkommende.

8.6 **Kompensation til Aktionærerne**

Ingen Aktionærer tilbydes kompensation i henhold til Selskabslovens § 344, stk. 2.

8.7 **Skattemæssige overvejelser**

De skattemæssige konsekvenser for Aktionærerne i forbindelse med accept af Tilbuddet afhænger af hver enkelt Aktionærs individuelle forhold. Aktionærerne opfordres til at rådføre sig med deres egne skatterådgivere vedrørende de skattemæssige konsekvenser af deres eventuelle accept af Tilbuddet.

8.8 **Spørgsmål**

Eventuelle spørgsmål vedrørende accept og/eller afvikling af Tilbuddet kan rettes til Aktionærens eget kontoførende institut eller nominee. Hvis de kontoførende institutter har spørgsmål vedrørende Tilbuddet, kan sådanne spørgsmål på Hverdage mellem kl. kl. 9.00 og 16.00 (dansk tid) rettes til Handelsbanken, Business Support:

Handelsbanken (Filial af Svenska Handelsbanken AB (publ), Sverige)
Business Support
Havneholmen 29
1561 København V
Danmark

Att.: Anne Marie Christensen, tlf.: + 45 46 79 15 16 eller Michael Petersen, tlf: +45 46 79 16 03
Email: backoffice.danmark@handelsbanken.dk

9 ØVRIGE OPLYSNINGER

9.1 **Juridiske rådgivere for Tilbudsgiver**

Plesner Advokatpartnerselskab
Amerika Plads 37
2100 København Ø
Danmark

9.2 **Dokumenter vedrørende Tilbuddet**

Tilbudsgiver har anmodet Victoria Properties om at fremsende en elektronisk kopi af Tilbudsdokumentet og acceptblanketten til hver navnenoteret Aktionær (med undtagelse af Aktionærer i en Udelukket Jurisdiktion).

Tilbudsdokumentet samt yderligere oplysninger om Tilbuddet kan med visse begrænsninger findes på www.gefiongroup.com.

Tilbudsdokumentet og acceptblanketten, kan (med de begrænsninger, der er anført i dette Tilbudsdokument, herunder med hensyn til de restriktioner, der er angivet i punkt 2, "*Udelukkede Jurisdiktioner*") rekvireres fra:

Handelsbanken (Filial af Svenska Handelsbanken AB (publ), Sverige)

Business Support

Havneholmen 29

1561 København V

Danmark

Att.: Anne Marie Christensen, tlf.: +45 46 79 15 16 eller Michael Petersen, tlf: +45 46 79 16 03

Email: backoffice.danmark@handelsbanken.dk

9.3

Spørgsmål

Eventuelle spørgsmål vedrørende accept og/eller afvikling af Tilbuddet kan rettes til Aktionærens eget kontoførende institut. Hvis de kontoførende institutter har spørgsmål vedrørende Tilbuddet, kan sådanne spørgsmål på Hverdage mellem kl. kl. 9.00 og 16.00 (dansk tid) rettes til Handelsbanken, Business Support:

Handelsbanken (Filial af Svenska Handelsbanken AB (publ), Sverige)

Business Support

Havneholmen 29

1561 København V

Danmark

Att.: Anne Marie Christensen, tlf.: +45 46 79 15 16 eller Michael Petersen, tlf: +45 46 79 16 03

Email: backoffice.danmark@handelsbanken.dk

DEFINITIONER

Når de anvendes i dette Tilbudsdokument, har følgende udtryk følgende betydning:

"Aktier" betyder aktier à nominelt DKK 1,00 i Victoria Properties, hver en **"Aktie"**.

"Aktionærer" betyder de til enhver tid værende aktionærer i Victoria Properties (bortset fra Tilbudsgiver og Victoria Properties).

"Bestyrelse" betyder Frederik Rovsing (formand), Jens Christian Bjerrehaus og Søren Scheibye.

"Bestyrelsens Redegørelse" betyder Bestyrelsens redegørelse vedrørende Tilbuddet i henhold til Takeoverbekendtgørelsens § 22. Bestyrelsens Redegørelse udgør ikke en del af dette Tilbudsdokument.

"Betingelser for Gennemførelse" har den betydning, de tillægges i punkt 3.7, "*Betingelser for Gennemførelse*".

"Dato for Det Endelige Resultat" betyder datoen for Tilbudsgivers offentliggørelse af det endelige resultat af Tilbuddet i overensstemmelse med Takeoverbekendtgørelsens § 21, stk. 3.

"Datterselskab" betyder ethvert selskab eller en anden virksomhed, der direkte eller indirekte kontrolleres af den juridiske Person, som det rapporterer til.

"Direktion" betyder Rasmus Bundgaard.

"Finanstilsynet" betyder det danske finanstilsyn.

"Gennemførelsen" betyder gennemførelsen, herunder afvikling, af Tilbuddet i henhold til vilkårene og betingelserne i dette Tilbudsdokument, og **"Gennemføre"/"Gennemført"** skal fortolkes i overensstemmelse hermed.

"Gennemførelsesdato" har den betydning, det tillægges i punkt 8.3, "*Gennemførelse af Tilbuddet*".

"Handelsbanken" betyder Handelsbanken (Filial af Svenska Handelsbanken AB (publ), Sverige), med hjemsted på adressen Havneholmen 29, 1561 København V, Danmark.

"Hverdag" betyder alle dage undtagen lørdage, søndage, danske helligdage samt 5. juni, 24. december og 31. december.

"Kapitalmarkedsløven" betyder den danske lov om kapitalmarkeder (lovbekendtgørelse nr. 12 af 8. januar 2018 med senere ændringer).

"Konkurrerende Tilbud" betyder et konkurrerende tilbud omfattet af Takeoverbekendtgørelsens § 25, stk. 1.

"Kontrol" betyder direkte eller indirekte besiddelse af kompetencen til at udpege eller foranledige udpegelse af ledelsen eller retningslinjerne for en Person, det være sig gennem ejerskab af stemmeberettigede værdipapirer, ved kontrakt eller på anden måde, og **"Kontrolleret"** skal fortolkes i overensstemmelse hermed. I forbindelse med denne definition anses en komplementar i en Person altid for at kontrollere den pågældende Person.

"Nasdaq Copenhagen" betyder Nasdaq Copenhagen A/S, Danmark.

"Offentliggøre" eller **"Offentliggjort"** betyder enhver offentliggørelse af meddelelser, dette Tilbudsdokument, Bestyrelsens Redegørelse og andre offentlige meddelelser, der foretages i forbindelse med Tilbuddet i henhold til gældende ret, regler og bestemmelser, og i det omfang gældende ret, regler eller bestemmelser kræver dette, videreformidling af sådanne dokumenter eller oplysninger til Selskabets Aktionærer på den måde, der er foreskrevet i gældende ret, regler eller bestemmelser, og udtrykket **"Offentliggørelse"** skal fortolkes i overensstemmelse hermed.

"Person" betyder enhver fysisk person, juridisk person, ethvert selskab, joint venture, partnerskab, forening, fond, organisation, der ikke drives i selskabsform, eller enhver anden enhed eller gruppe.

"Selskabet" betyder Victoria Properties A/S.

"Selskabsloven" betyder lov om aktie- og anpartsselskaber (lovbekendtgørelse nr. 1089 af 14. september 2015 med senere ændringer).

"Takeoverbekendtgørelsen" betyder Finanstilsynets bekendtgørelse om overtagelsestilbud (bekendtgørelse nr. 1171 af 31. oktober 2017).

"Tilbud" betyder Tilbudsgivers frivillige offentlige overtagelsestilbud fremsat i overensstemmelse med Kapitalmarkedsloven § 47, Takeoverbekendtgørelsen og dette Tilbudsdokument vedrørende alle Aktier mod et kontant vederlag svarende til Tilbudskursen ganget med det samlede antal Aktier. Udtrykket "Tilbud" omfatter enhver forlængelse eller forbedring af Tilbuddet fra Tilbudsgivers side efter offentliggørelse af Tilbuddet i henhold til gældende lovgivning, regler og bestemmelser.

"Tilbudsdokument" betyder dette Tilbudsdokument, på hvilket grundlag Tilbuddet fremsættes.

"Tilbudsgiver" betyder Gefion Group A/S, et anpartsselskab stiftet i henhold til dansk ret med CVR-nr. 37 04 25 60 og hjemsted på adressen Østergade 1, 1., 1100 København K, Danmark.

"Tilbudsgivers Tilknyttede Selskaber" betyder i relation til Tilbudsgiver, ethvert selskab eller anden juridisk enhed, der Kontrollerer eller er Kontrolleret af, direkte eller indirekte, Tilbudsgiver. I forhold til denne definition skal Selskabet og Selskabets umiddelbart forud for Gennemførelsen Tilknyttede Selskaber ikke anses for Tilbudsgivers Tilknyttede Selskaber.

"Tilbudskurs" har den betydning, det tillægges i punkt 3.2, "*Tilbudskurs*".

"Tilbudsperiode" betyder perioden, der begynder på datoen for dette Tilbudsdokument Offentliggørelse og løber til og med den 10. december 2018 kl. 23.59 (dansk tid), som denne periode kan eller skal forlænges af Tilbudsgiver i overensstemmelse med gældende ret, regler og bestemmelser og dette Tilbudsdokument.

"Tillæg" betyder et tillæg til et tilbudsdokument som anført i Takeoverbekendtgørelsens § 9, stk. 4-6.

"Udelukkede Jurisdiktioner" betyder jurisdiktioner, hvor Aktionærer er bosiddende, som ikke er adressat for dette Tilbud som anført i punkt 2, "*Udelukkede Jurisdiktioner*".

"Uigenkaldelige Forhåndstilsagn" har den betydning, det tillægges i punkt 5.4.2, "*Uigenkaldelige Forhåndstilsagn*".

"USA" betyder United States of America.

"Victoria Properties" betyder Victoria Properties A/S, et aktieselskab stiftet i henhold til dansk ret med CVR-nr. 55 66 00 18 med hjemsted på adressen Bredgade 23A, 2., 1260 København K.

"VP Securities" betyder VP SECURITIES A/S, den officielle danske værdipapircentral og værdipapirafviklingssystem.

"Væsentlig Negativ Ændring" betyder en begivenhed eller en række forbundne begivenheder, forhold eller omstændigheder, der har haft eller med tiden vil kunne forventes at få en vedvarende og væsentlig negativ indvirkning på Victoria Properties' drift, forretningsaktiviteter eller finansielle stilling som helhed, dog forudsat at følgende begivenheder, forhold, omstændigheder eller betingelser eller indvirkninger heraf på Victoria Properties ikke anses for at udgøre eller ikke tages i betragtning ved afgørelsen af, hvorvidt der har været en væsentlig negativ indvirkning: (1) enhver begivenhed, der følger af betingelser eller forhold eller omstændigheder, der påvirker nogen af de brancher, som Selskabet og/eller dets Datterselskaber opererer i (bortset fra på en måde, der står i væsentligt misforhold til Victoria Properties som helhed), og/eller (2) enhver begivenhed, der følger af betingelser, eller forhold eller omstændigheder, der påvirker de generelle globale eller regionale økonomiske, erhvervs-mæssige og finansieringsmæssige forhold og/eller kapitalmarkedsforhold.

BILAG 1

Denne acceptblanket og Tilbuddet (som defineret nedenfor), som denne acceptblanket vedrører, er ikke rettet mod aktionærer, hvis deltagelse i Tilbuddet kræver udstedelse af et tilbudsdokument, registrering eller andre handlinger i andre lande end Danmark. Tilbuddet fremsættes hverken direkte eller indirekte til aktionærer bosiddende i USA, Australien, Canada, Japan, Sydafrika, Hongkong eller i nogen jurisdiktion, hvor fremsættelse af Tilbuddet eller accept heraf ville være i strid med den pågældende jurisdiktions lovgivning. Enhver person, der kommer i besiddelse af denne acceptblanket eller tilbudsdokumentet, som denne acceptblanket vedrører, forventes og forudsættes selv at indhente alle nødvendige oplysninger om eventuelle gældende begrænsninger samt at overholde disse.

Accept af salg af aktier i Victoria Properties A/S - CVR-nr. 55 66 00 18

(Indleveres til aktionærens eget kontoførende institut til påtegning og behandling)

Accept skal afgives gennem aktionærens eget kontoførende institut tids nok til, at det kontoførende institut kan behandle og videreformidle accepten til Handelsbanken (Filial af Svenska Handelsbanken AB (publ), Sverige), Business Support, der skal have accepten i hænde senest den 10. december 2018 kl. 23.59 (dansk tid) eller i tilfælde af en forlængelse af tilbudsperioden på et sådant senere tidspunkt, som anføres i meddelelsen om forlængelse af tilbudsperioden.

Undertegnede erklærer hermed, at de solgte aktier er frie og ubehæftede i enhver henseende. Undertegnede betaler mæglergebyr og/eller andre omkostninger i forbindelse med salg af aktier i Victoria Properties A/S.

På de vilkår, der er anført i tilbuddet fremsat af Tilbudsgiveren den 7. december 2018 ("Tilbuddet"), accepterer jeg/vi herved Tilbuddet om betaling af DKK 2 kontant, justeret i overensstemmelse med betingelserne og vilkårene i tilbudsdokumentet for Tilbuddet (inklusive udlodning af udbytte forud for gennemførelse), per aktie i Victoria Properties A/S à nom. DKK 1 og afgiver ordre om salg af følgende antal aktier à nom. DKK 1 i Victoria Properties A/S (ISIN DK0015216675).

| | |
|--|---|
| | Antal aktier i Victoria Properties A/S: |
|--|---|

Jeg/vi giver tilladelse til gennemførelse af salget ved overførsel af aktierne i Victoria Properties A/S fra min/vores konto i:

| | |
|------------------------|-----------|
| Kontoførende institut: | VP-konto: |
| | |

Provenuet fra de solgte aktier i Victoria Properties A/S skal overføres til:

| | |
|-------|-------------------|
| Bank: | Reg. nr./kontonr. |
| | |

Oplysninger om sælgende aktionær og underskrift:

| | |
|----------------------|----------------------|
| Navn: | |
| Adresse: | |
| Postnr., by og land: | |
| CVR-nr./CPR-nr.: | |
| Telefon: | Dato og underskrift: |
| | |

Undertegnede kontoførende institut accepterer at overføre ovennævnte aktier i Victoria Properties A/S til Handelsbanken (Filial af Svenska Handelsbanken AB (publ), Sverige), Business Support, hvis Gefion Group A/S efter sit eget rimelige skøn afgør, at denne acceptblanket er i overensstemmelse med Tilbuddet, og at betingelserne for Tilbuddet (som anført i tilbudsdokumentet vedrørende Tilbuddet) er opfyldt eller (med forbehold for gældende ret, regler og bestemmelser) frafaldet af Gefion Group A/S:

| | |
|-------------------------|--------------------|
| CVR-nr.: | CD-identifikation: |
| Stempel og underskrift: | |
| | |

Oplysninger til det kontoførende institut:

Ved påtegning på denne acceptblanket skal aktionærens kontoførende institut senest den 10. december 2018 kl. 23.59 (dansk tid) (eller i tilfælde af en forlængelse af tilbudsperioden på et sådant senere tidspunkt, som anføres i meddelelsen om forlængelse af tilbudsperioden) have afgivet accept af Tilbuddet til

Handelsbanken (Filial af Svenska Handelsbanken AB (publ), Sverige), Business Support, Havneholmen 29, 1561 København V, Danmark, Att.: Anne Marie Christensen, tlf.: 46 79 15 16 eller Michael Petersen, tlf.: +45 46 79 16 03, email: backoffice.danmark@handelsbanken.dk