



Delårsrapport for 3. kvartal 2008

(Perioden 1. januar til 30. september 2008)

Victoria Properties styrker sit likviditetsberedskab og bekræfter langsigtet strategi

- Resultat før skat og dagsværdiregulering af finansielle instrumenter udgør for perioden 1. januar til 30. september 2008 EUR -2,4 mio. mod EUR 8,7 mio. i samme periode i 2007. I resultatet for de tre første kvartaler 2008 er ikke indregnet dagsværdireguleringer på investeringsejendomme. Derfor er resultatet lavere end samme periode i 2007 og lavere end oprindeligt forventet.
- Koncernens omsætning er i årets første 9 måneder steget til EUR 6,8 mio. fra EUR 3,0 mio. i samme periode i 2007. Der er ikke foretaget yderligere direkte investeringer i 3. kvartal 2008.
- Victoria Properties har efter periodens udløb styrket sit likviditetsberedskab.
- Kerneinvestorerne stiller garanti for tegning af aktier til en værdi af EUR 5 mio. ved en rettet markedskursemission inden udgangen af 2008.
- Garanti fra kerneinvestorerne for tegning af aktier i en fortegningsmission til en værdi af EUR 20,1 mio. er forlænget fra den 1. april 2009 til den 1. oktober 2010. Fortegningsmissionen gennemføres til kurs 100.
- Bridgefinansiering hos FIH Erhvervsbank A/S på EUR 32,2 mio. er forlænget fra den 1. april 2009 til den 1. oktober 2010.
- Victoria Properties har efter periodens udløb indgået nye rentesikringsaftaler, hvorefter den gennemsnitlige rente på langfristet rentebærende gæld er reduceret til ca. 4,1% ekskl. rentetillæg.
- Victoria Properties vil i 2008 og 2009 fortsat investere i ejendomme inden for den nuværende investeringsramme på EUR 107 mio., mens den første club deal i forretningsområdet fund & asset management først ventes etableret i 2009. I lyset af den fortsatte finanskriser er etableringen af fonde sat i bero.
- Som følge af at etablering af club deals udskydes, nedjusteres forventningerne til årets resultat før skat og dagsværdireguleringer af investeringsejendomme og finansielle instrumenter for 2008 til mellem EUR -3,5 mio. og EUR -2,5 mio.
- I 2009 forventer Victoria Properties et forbedret resultat som følge af øgede lejeindtægter, reduceret gennemsnitlig lånerente, samt reducerede administrationsomkostninger i kraft af organisatoriske tilpasninger og generelle omkostningsbesparelser.
- For 2009 forventes positive pengestrømme fra driftsaktiviteter samt et resultat før skat og dagsværdireguleringer af investeringsejendomme og finansielle instrumenter på mellem EUR 0,0 mio. og EUR 1,0 mio.

Yderligere oplysninger:

Michael Sehested, adm. direktør, telefon: 70 27 01 99, e-mail: info@victoriaproperties.dk



Koncernens Hoved- og Nøgletal

Hovedtal

Beløb i EUR 1.000

| | 3. kvrt. | 3. kvrt. | 9 mdr. | 9 mdr. | 12 mdr. |
|--|---------------|--------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2007 |
| Resultatopgørelsen | | | | | |
| Omsætning | 2.440 | 1.197 | 6.835 | 2.995 | 4.988 |
| Bruttoresultat | 2.045 | 4.973 | 5.944 | 13.277 | 20.109 |
| Resultat af primær drift | 1.094 | 3.985 | 2.742 | 10.090 | 15.507 |
| Resultat af finansielle poster (*) | -2.088 | -572 | -5.179 | -1.353 | -2.941 |
| Resultat før skat og værdiregulering af finansielle instrumenter | -994 | 3.413 | -2.437 | 8.737 | 12.566 |
| Resultat før skat | -3.357 | 2.039 | -1.785 | 9.909 | 13.806 |
| Resultat | -2.465 | 1.660 | -1.365 | 7.396 | 11.496 |
| (*) eksklusive dagsværdiregulering af finansielle instrumenter | | | | | |
| | | | 30/9 | 30/9 | 31/12 |
| | | | 2008 | 2007 | 2007 |
| Balancen | | | | | |
| Aktiver | | | | | |
| Langfristede materielle og immaterielle aktiver | | | 189.952 | 109.605 | 167.354 |
| Andre langfristede aktiver | | | 2.134 | 1.500 | 1.577 |
| Kortfristede aktiver | | | 2.890 | 5.535 | 4.625 |
| Aktiver i alt | | | 194.976 | 116.640 | 173.556 |
| Passiver | | | | | |
| Egenkapital ultimo | | | 50.319 | 47.487 | 51.605 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | 133.097 | 65.609 | 117.371 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | 11.560 | 3.544 | 4.580 |
| Passiver i alt | | | 194.976 | 116.640 | 173.556 |
| | | | 9 mdr. | 9 mdr. | 12 mdr. |
| | | | 2008 | 2007 | 2007 |
| Pengestrømme | | | | | |
| Pengestrømme fra driften | | | -2.661 | 928 | -259 |
| Pengestrømme til investering, netto | | | -24.558 | -59.751 | -112.164 |
| Pengestrømme fra finansiering | | | 24.911 | 54.346 | 106.247 |
| Pengestrømme i alt | | | -2.308 | -4.477 | -6.176 |
| | | | 9 mdr. | 9 mdr. | 12 mdr. |
| | | | 2008 | 2007 | 2007 |
| Nøgletal | | | | | |
| Selskabskapital (EUR 1.000) | 27.808 | 27.808 | 27.808 | 27.808 | 27.808 |
| Forrentning af egenkapital efter skat (%) | -4,8 | 3,6 | -2,7 | 17,1 | 25,4 |
| Soliditet (%) | 25,8 | 40,7 | 25,8 | 40,7 | 29,7 |
| Børskurs, ultimo (DKK) | 224 | 350 | 224 | 350 | 293 |
| Børskurs, ultimo (EUR) | 30 | 47 | 30 | 47 | 39 |
| Resultat pr. aktie efter skat (EUR) | -1,2 | 0,8 | -0,7 | 3,7 | 5,7 |
| Indre værdi pr. aktie, ultimo (EUR) | 24,9 | 23,5 | 24,9 | 23,5 | 25,5 |
| Kurs/indre værdi, ultimo | 1,2 | 2,0 | 1,2 | 2,0 | 1,5 |
| Price Earning (EUR) | -24,6 | 57,1 | -44,5 | 12,7 | 6,9 |
| Udbytte pr. aktie (EUR) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |



Indhold

| | |
|---|----|
| Forretningsmæssig udvikling..... | 4 |
| Status for ejendomsporteføljen..... | 5 |
| Markedsmæssig udvikling..... | 6 |
| Kommentarer til den regnskabsmæssige udvikling..... | 7 |
| Forventninger | 10 |
| Ledelsespåtegning | 11 |
| Aktionærinformation..... | 12 |
| Resultatopgørelse | 13 |
| Balance..... | 14 |
| Egenkapitalopgørelse | 16 |
| Pengestrømsopgørelse..... | 17 |
| Noter | 18 |



FORRETNINGSMÆSSIG UDVIKLING

Det internationale ejendomsmarked har også i 3. kvartal været præget af finanskrisen. I lyset heraf har Victoria Properties valgt en afventende position i markedet, og der er således ikke foretaget yderligere direkte investeringer i perioden. I stedet er der sat fokus på fortsatte forhandlinger og fokusering af pipelinen, der i dag indeholder en række attraktive investeringsmuligheder i de seks største byområder i det vestlige Tyskland samt i Berlin. Derudover har koncernen fortsat udviklet og forbedret den eksisterende ejendomsportefølje, og tilstræbt langsigtet værditilvækst via iværksættelse af istandsættelser og reduktion af tomgang.

Victoria Properties har efter periodens udløb styrket sit likviditetsberedskab. Med en egenkapital pr. 30. september 2008 på EUR 50,3 mio. og en ny garanti fra selskabets kerneinvestorer om tegning af yderligere aktier, svarende til et provenu på EUR 5 mio., ved en markedskursemission inden udgangen af 2008, står Victoria Properties godt positioneret til at fortsætte sin ekspansive strategi og udnytte de muligheder for attraktive ejendoms køb, som selskabet forventer, vil vise sig i Danmark og Tyskland de kommende år.

I forbindelse med styrkelsen af likviditetsberedskabet, er en bridgefinansiering på EUR 32,2 mio. hos FIH Erhvervsbank A/S forlænget fra den 1. april 2009 til den 1. oktober 2010. Samtidig forlænger kerneinvestorerne deres garanti for tegning af aktier i en fortegningsmission til en værdi af EUR 20,1 mio. fra den 1. april 2009 til den 1. oktober 2010. Fortegningsmissionen gennemføres til kurs 100. Tidsplanen for etableringen af forretningsområdet fund & asset management er blevet påvirket af den aktuelle finanskrisen. Den første club deal forventes nu gennemført i 2009.

Direkte investeringer

I perioden 1. januar til 30. september 2008 har Victoria Properties indgået købsaftaler på tre tyske ejendomme til en samlet værdi af i alt EUR 72 mio. (inklusive købsomkostninger), hvilket forøger de årlige lejeindtægter med EUR 4,5 mio. Dermed er 68% af den investeringsramme på EUR 107 mio. (tidligere EUR 104 mio.), som blev sikret i marts 2008, udnyttet. Victoria Properties vil i 2008 og 2009 fortsat investere i tyske ejendomme inden for den nuværende investeringsramme på EUR 107 mio., hvorefter der vil være opbygget en portefølje på i alt EUR 271 mio.

Oversigt over ejendomme hvor købsaftale er indgået i perioden 1/1 – 30/9 2008

| Område | Antal lejemål | | | | | Antal m ² | | | | |
|-----------|---------------|---------|--------|-----------|-------|----------------------|---------|---------|-------------|--------|
| | Bolig | Erhverv | Øvrige | Parkering | Total | Bolig | Erhverv | Øvrige* | Parkering** | Total |
| Berlin | 20 | 6 | 0 | 21 | 47 | 1.482 | 2.830 | 0 | 242 | 4.554 |
| Frankfurt | 0 | 28 | 4 | 486 | 518 | 0 | 27.067 | 115 | 5.589 | 32.771 |
| I alt | 20 | 34 | 4 | 507 | 565 | 1.482 | 29.897 | 115 | 5.831 | 37.325 |

* Øvrige indbefatter eksempelvis: lager uden m²-angivelse, reklameplads, salgsautomater, bådpladser etc.

** Gennemsnitlig parkeringsplads: 11,5 m²

Udvikling af porteføljen

Et centralt element i Victoria Properties' strategi er at bibeholde og forøge ejendomsporteføljens værdi gennem aktivt ejerskab af ejendommene. Fortsatte forbedringer og vedligeholdelse af ejendommene skaber muligheder for øgede lejeindtægter. Samtidig kan tomgangen nedbringes eller fastholdes på et lavt niveau. Som en del af dette arbejde har Victoria Properties udarbejdet detaljerede forretningsplaner for koncernens ejendomme. I overensstemmelse hermed udføres der renoveringsarbejder på en række ejendomme i andet halvår 2008 og i 2009. Den aktuelle tomgang var ved udgangen af 3. kvartal 2008 på gennemsnitlig 4,2%.

Stærk pipeline

Victoria Properties modtager omkring 75 til 100 nye investeringstilbud pr. måned. Efter nøje udvælgelse etableres på denne baggrund en pipeline af attraktive tyske ejendomme, hvorfra enkelte ejendomme



håndplukkes til indledende forhandling. I kraft af forlængelse af den eksisterende investeringsramme til juni 2009, står Victoria Properties i en særdeles god forhandlingsposition i markedet fremover.

Koncernen har fortsat primært fokus på ejendomsinvesteringer i Tyskland men følger udviklingen på det danske ejendomsmarked tæt.

STATUS FOR EJENDOMSPORTEFØLJEN

Victoria Properties' samlede ejendomsportefølje bestod ved udgangen af 3. kvartal 2008 af ejendomme til en samlet værdi af EUR 236 mio. fordelt på ejendomme i og omkring Berlin, Hamborg og Frankfurt. Heraf udgør værdien af ikke overtagne ejendomme EUR 48 mio.

Oversigt over samlet ejendomsportefølje (inkl. endnu ikke overtagne ejendomme) pr. 30. september 2008

| Område | Antal lejemål | | | | | Antal m ² | | | | |
|-----------|---------------|---------|--------|-----------|-------|----------------------|---------|---------|-------------|---------|
| | Bolig | Erhverv | Øvrige | Parkering | Total | Bolig | Erhverv | Øvrige* | Parkering** | Total |
| Berlin | 619 | 111 | 10 | 70 | 810 | 39.645 | 20.560 | 66 | 805 | 61.076 |
| Hamborg | 119 | 45 | 1 | 358 | 523 | 8.195 | 16.827 | 68 | 4.117 | 29.207 |
| Frankfurt | 141 | 28 | 5 | 627 | 801 | 11.846 | 27.067 | 115 | 7.211 | 46.239 |
| I alt | 879 | 184 | 16 | 1.055 | 2.134 | 59.686 | 64.454 | 249 | 12.133 | 136.522 |

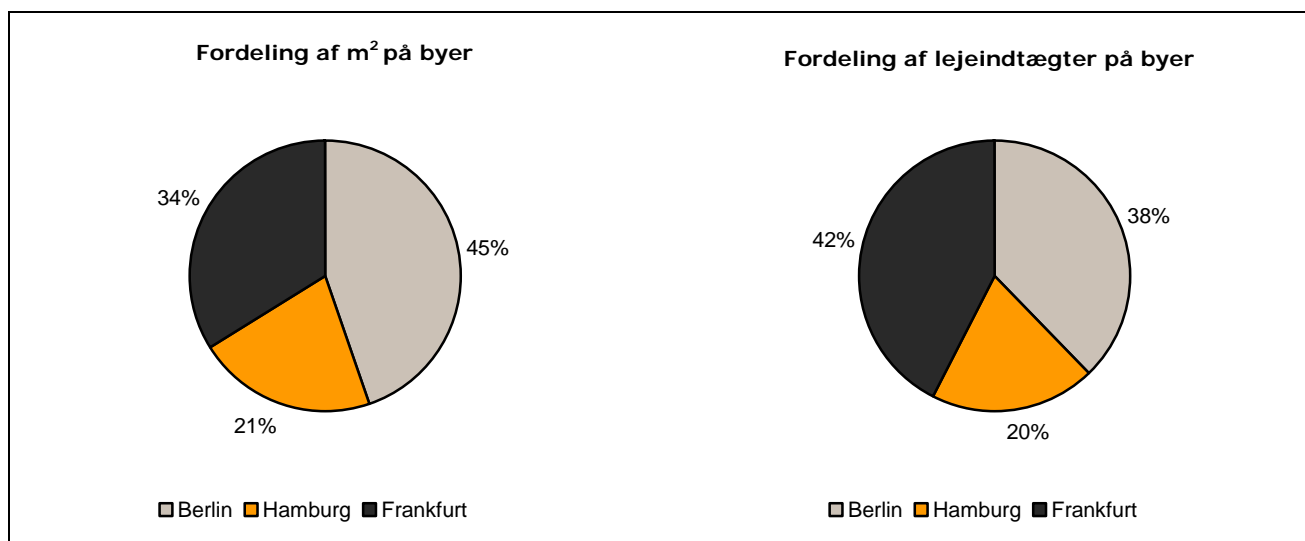
* Øvrige indbefatter eksempelvis: lager uden m²-angivelse, reklameplads, salgsautomater, bådpladser etc.

** Gennemsnitlig parkeringsplads: 11,5 m²

Den samlede portefølje udgør ca. 136.500 kvadratmeter, hvilket er en stigning på godt 30% i forhold til udgangen af 2007. Fordelingen af kvadratmeter og lejeindtægter på de tre byområder fremgår af figurerne i det følgende.

Ejendommene i Berlin repræsenterer arealmæssigt den største andel af den samlede portefølje (45%), mens ejendommene i Frankfurt derimod bidrager med relativt højere lejeindtægter (42%).

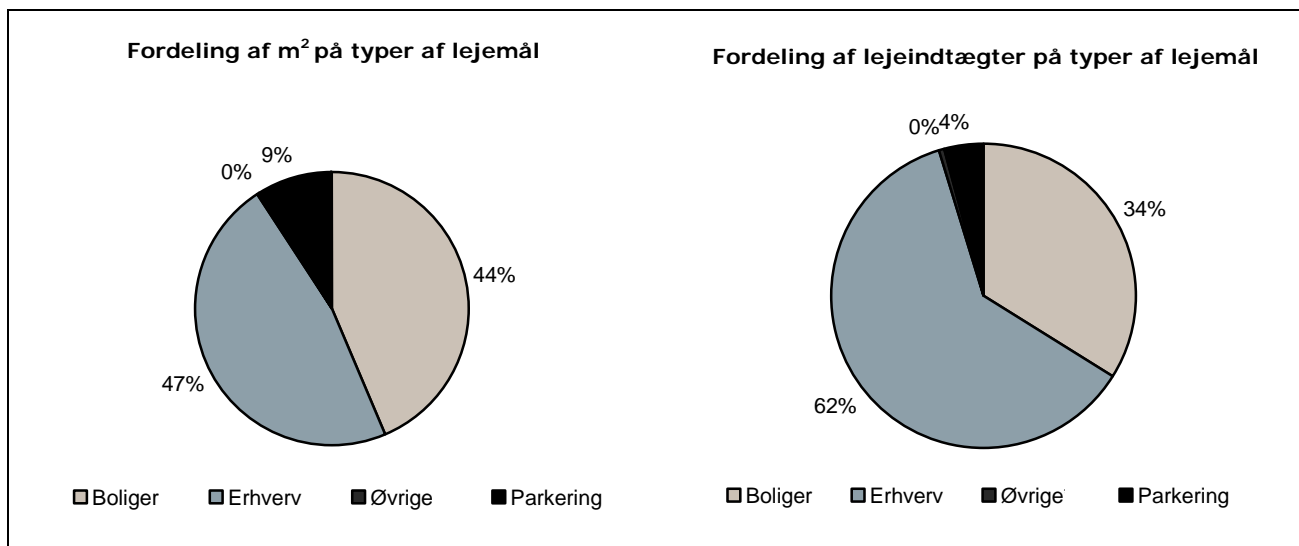
Samlet portefølje (inkl. endnu ikke overtagne ejendomme)





Fordelingen af kvadratmeter og lejeindtægter på lejemålstyper i den samlede portefølje illustreres ved figurerne nedenfor. Her fremgår det, at erhvervslejemål udgør den største andel af det samlede areal (47%) samtidig med at de repræsenterer den væsentligste andel af lejeindtægterne (62%).

Samlet portefølje (inkl. endnu ikke overtagne ejendomme)



MARKEDSMÆSSIG UDVIKLING

Udviklingen i tysk økonomi

Efter en positiv start på 2008 viser de seneste tal (oktober 2008) fra det økonomiske analyseinstitut IFO en fortsat opbremsning i den tyske økonomi i tredje kvartal 2008. Forventningerne til udviklingen i den tyske økonomi i 2008 ligger dog ifølge IFO fortsat over gennemsnittet for de øvrige euro-lande. Der forudses således en vækst i Tysklands BNP i niveauet 1,8%, hvilket er højere end de estimerede 1,1% for euro-landene som helhed. Den tyske økonomi drager fordel af en stærk udgangsposition, ikke mindst i kraft af faldende arbejdsløshed. IFO forventer således et stabilt ledighedsniveau på 7,5% i 2008 og 2009, hvilket er et fald fra 8,7% i 2007.

Det private tyske analyseinstitut BulwienGesa nævner i deres kvartalsanalyse, at de foreløbige tal for den tyske økonomi indikerer en negativ udvikling i BNP i 2. og 3. kvartal 2008. Dermed kan kriterierne for teknisk recession være opfyldt. BulwienGesa vurderer imidlertid, at der ikke er tale om noget kollaps af de økonomiske konjunkturer, men nærmere en udfladning på et markant lavere niveau. Dette bekræftes af IFO, der forudser en vækst i BNP på 0,2% i 2009, både i Tyskland og i euro-zonen generelt. Som følge af den nuværende finanskriser forventningerne til væksten i Tyskland og euro-zonen efter Victoria Properties' opfattelse dog forbundet med usikkerhed.

Det tyske ejendomsmarked

Der har ifølge det internationale ejendomsrådgiverfirma Jones Lang LaSalle været et markant fald i værdien af det samlede antal handler (transaktionsvolumen) på det tyske marked for erhvervsjendomme i de tre første kvartaler af 2008. Der blev således i perioden omsat for i alt EUR 16 mia., hvoraf 2. og 3. kvartal tegner sig for hver EUR 4 mia. Første kvartal var præget af enkelte store handler, herunder salget af Sony Center på Potsdammer Platz. Samlet set er transaktionsvolumen for erhvervsjendomme i de tre første kvartaler faldet 62% i forhold til samme periode i 2007. Set over en femårig periode (2003-2007) indikerer ændringen imidlertid en tilbagevenden til aktivitetsniveauet før



rekordårene 2006 og 2007. Den forventede samlede transaktionsvolumen for 2008 tegner samtidig til at nå det tredje højeste niveau siden 1997.

Faldet i aktivitetsniveauet på det tyske erhvervsejendomsmarked ses især inden for handler over EUR 100 mio. Disse udgjorde i de tre første kvartaler i 2008 44% af den samlede transaktionsvolumen. Antallet af handler i dette segment er imidlertid stærkt reduceret. Fra januar til september 2008 var der 15 handler i denne kategori, heraf kun fire i 3. kvartal. Til sammenligning var der 87 handler over EUR 100 mio. i de første 9 måneder af 2007. Den største aktivitet findes ifølge Jones Lang LaSalle i intervallet EUR 10 mio. – EUR 100 mio., som er det interval, Victoria Properties investerer inden for. Handler i dette segment dominerede markedet, og denne tendens forventes at fortsætte i resten af 2008. Flere af de store ejendomsfonde er begyndt at sælge enkeltejendomme fra store ejendomsporteføljer, som de har erhvervet inden for de senere år. Victoria Properties forventer som følge heraf yderligere muligheder for at erhverve velbeliggende byejeendomme på favorable vilkår.

Stigende renter og rentemarginaler har sammen med likviditetsknaphed ført til forøgede afkastkrav fra investorerne på det tyske marked, hvilket har betydet en afmatning i prisudviklingen på erhvervsejendomme. BulwienGesa anerkender finanskrisens betydning, men fremhæver samtidig, at der ikke hidtil – i samme grad som i eksempelvis USA, England og Spanien – har været tale om nogen overdreven spekulativ pris-boble i Tyskland. Derfor har den lokale prisdannelse været relativ stabil. Det kan dog ikke udelukkes, at der fremover vil ses værdjusteringer i forbindelse med salg af nødlidende ejendomme, der er indkøbt på ufavorable vilkår i 2006 og 2007.

Ifølge Jones Lang LaSalle spores der en klar polarisering i investorernes afkastkrav, idet deres ønsker enten går i retning af veldrevne kvalitetsejendomme på top-beliggende (til lavere afkast) eller ejendomme, som kan udvikles (til højere afkast). De seks største tyske byer (Berlin, Hamborg, München, Köln, Frankfurt og Stuttgart) har stået for 39% af omsætningen i de tre første kvartaler. Jones Lang LaSalle forventer øget investorfokus på netop disse byer på grund af stigende startafkast og investorernes søgning mod relativt sikre investeringer i et uroligt marked. Victoria Properties agerer fortsat målrettet og varsomt i markedet og stiller mod højere afkastkrav, også for kvalitetsejendomme på bedste beliggenheder.

Jones Lang LaSalle forudser, at aktiviteten på det tyske ejendomsmarked igen vil stige, såfremt investorerne kan opnå adgang til ekstern finansiering og renten falder yderligere. Ifølge en nylig analyse fra analyseinstituttet Feri Rating & Research forventer 50% af de adspurgte tyske banker, forsikringselskaber, pensionskasser og industrivirksomheder at forhøje andelen af ejendomme i deres portefølje i 2008. Dette bekræfter en fortsat efterspørgsel på markedet.

I den nuværende markedssituation fastholder Victoria Properties det langsigtede strategiske fokus på investeringer i velbeliggende ejendomme i attraktive byområder med positiv økonomisk og befolkningsmæssig udvikling. Koncernen forventer også i de kommende år at investere yderligere på det tyske ejendomsmarked. Den nuværende markedsudvikling med færre købere og stagnerende priser betyder, at der opstår nye muligheder for attraktive investeringer.

Som ejendomsinvesteringsselskab har Victoria Properties en lang investeringshorisont, hvorfor en afmatning i prisudviklingen på tyske ejendomme på kort sigt ikke påvirker koncernens langsigtede investeringsstrategi.

KOMMENTARER TIL DEN REGNSKABSMÆSSIGE UDVIKLING

Koncernen havde i årets første 9 måneder et resultat før skat og dagsværdiregulering af finansielle instrumenter på EUR -2,4 mio. Resultatet i samme periode sidste år var EUR 8,7 mio., hvoraf dagsværdireguleringer på investeringsejendomme udgjorde EUR 10,6 mio. I resultatet for perioden 1. januar til 30. september 2008 er ikke indregnet dagsværdireguleringer på investeringsejendomme. Derfor er resultatet lavere end samme periode i 2007 og lavere end oprindeligt forventet.

Koncernens aktiviteter er ikke påvirket af sæsonudsving, men som ejendomsinvesteringsselskab er aktiviteterne generelt påvirket af udviklingen i konjunkturerne, hvilket blandt andet kan afspejle sig i lejeindtægter og værdireguleringer på investeringsejendomme.



Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat udgør EUR 5,9 mio. i perioden 1. januar til 30. september 2008 mod EUR 13,3 mio. i samme periode i 2007. Bruttoresultatet udgøres af nettoomsætning fra udlejning af investeringsejendomme efter fradrag af driftsomkostninger og reguleringer af dagsværdier af investeringsejendomme og tilhørende gældsforpligtelser.

Nettoomsætningen udgør i årets 9 første måneder EUR 6,8 mio. mod EUR 3,0 mio. i samme periode i 2007. Stigningen kommer fra lejeindtægter i ejendomme overtaget i løbet af 2007 og 2008.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme udgør netto EUR 0,0 mio. i perioden 1. januar til 30. september 2008 mod EUR 10,6 mio. i samme periode i 2007. Victoria Properties har ikke hidtil i 2008 fundet grundlag for at foretage dagsværdireguleringer på investeringsejendomme. Pr. 30. september 2008 er koncernens investeringsejendomme målt til et gennemsnitligt afkastkrav på 5,0% mod 4,9% pr. 31. december 2008. Stigningen skyldes overtagelse af ejendomme i 2008 indkøbt med et højere afkastkrav.

Resultat af primær drift

Resultat af primær drift udgør EUR 2,7 mio. i perioden 1. januar til 30. september 2008 mod EUR 10,1 mio. i tilsvarende periode i 2007. Koncernens administrative omkostninger i årets første 9 måneder i 2008 er på niveau med samme periode i 2007, og nedgangen i resultat af primær drift skyldes således faldet i bruttoresultatet.

Finansielle poster, netto

De finansielle nettoomkostninger udgør i perioden 1. januar til 30. september 2008 EUR 5,2 mio. mod EUR 1,4 mio. i samme periode i 2007. Stigningen i finansielle omkostninger skyldes låneoptagelser i 2007 og 2008 i takt med overtagelse af nye ejendomme.

Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter

Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter udgør i årets første 9 måneder EUR 0,7 mio., hvoraf udviklingen i 3. kvartal 2008 har medført en negativ udvikling på EUR 2,4 mio. De samlede dagsværdireguleringer i de første 9 måneder af 2007 udgjorde EUR 1,2 mio. Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter indeholder såvel realiserede som urealiserede gevinster og tab på rentesikringsaftaler, der er indgået i henhold til koncernens rentepolitik. Der er ikke realiseret gevinster eller tab på rentesikringsaftaler i perioden 1. januar til 30. september 2008.

Periodens resultat

Periodens resultat udgør EUR -1,4 mio. mod EUR 7,4 mio. i de første 9 måneder af 2007.

Skat af periodens resultat udgør i perioden 1. januar til 30. september 2008 en indtægt på EUR 0,4 mio., svarende til en effektiv skatteprocent på 23,5%. For hele 2007 udgjorde den effektive skatteprocent 16,7%. Stigningen i koncernens effektive skatteprocent skyldes, at en større andel af koncernens indkomst, herunder særligt værdireguleringer på finansielle instrumenter, henføres til Danmark, som har en højere skatteprocent end Tyskland.

Balancesum

Balancesummen udgør pr. 30. september 2008 EUR 195,0 mio. mod EUR 173,6 mio. pr. 31. december 2007.

Koncernen har i 3. kvartal 2008 overtaget to investeringsejendomme med en samlet kostpris på EUR 22,9 mio., hvilket har forøget de samlede indregnede investeringer i investeringsejendomme pr. 30. september 2008 til EUR 187,3 mio. fra EUR 164,4 mio. pr. 31. december 2007.

Koncernens egenkapital

Pr. 30. september 2008 udgør koncernens egenkapital EUR 50,3 mio. Pr. 31. december 2007 udgjorde koncernens egenkapital EUR 51,6 mio. Udviklingen skyldes hovedsagelig periodens resultat.

**Rentebærende gæld**

Rentebærende gæld er i 3. kvartal 2008 steget som følge af overtagelse af to investeringsejendomme. Den rentebærende gæld udgør pr. 30. september 2008 EUR 140,1 mio., hvoraf EUR 1,1 mio. er kortfristede lånefaciliteter og EUR 7,2 mio. er bridge finansiering hos FIH Erhvervsbank A/S, som senere erstattes med en egenkapitalandel. Pr. 31. december 2007 udgjorde den rentebærende gæld EUR 115,1 mio.

Pengestrømsopgørelse

Likviditeten fra driftsaktiviteterne udgør i de første 9 måneder af 2008 EUR -2,7 mio. mod EUR 0,9 mio. i tilsvarende periode i 2007, som var påvirket af betydelige positive pengestrømme fra realiserede gevinster fra rentesikringsaftaler.

Likviditetspåvirkningen af investeringsaktiviteterne udgør i perioden 1. januar til 30. september 2008 EUR -24,6 mio., som vedrører betaling af købesummer for to overtagne ejendomme samt betaling af skyldige købsomkostninger på tidligere overtagne investeringsejendomme.

Pengestrømmene fra finansieringsaktiviteter udgør i årets første 9 måneder EUR 24,9 mio. og vedrører hjemtagelse af lån i forbindelse med overtagelse af nye ejendomme samt udbetaling af provenu på tidligere hjemtagne lån.

De samlede pengestrømme udgør i perioden 1. januar til 30. september 2008 EUR -2,3 mio., hvorefter koncernens likvide beholdninger fratrukket kortfristede kassekreditter udgør EUR 0,5 mio. pr. 30. september 2008.



FORVENTNINGER

2008

Årets første 9 måneder har været præget af finansiell uro, økonomisk afmatning, stigende renter og rentemarginaler, samt usikkerhed omkring prisudviklingen på kort sigt på de nordamerikanske og europæiske ejendomsmarkeder, herunder også til en vis grad det tyske. På grund af den relativt stabile prisudvikling på det tyske ejendomsmarked i 2008, har Victoria Properties ikke fundet grundlag for at foretage dagsværdireguleringer af investeringsejendomme pr. 30. september. På længere sigt forventer Victoria Properties stadig prisstigninger på tyske ejendomme.

For 2008 forventer koncernen et resultat før skat og dagsværdireguleringer af investeringsejendomme og finansielle instrumenter i intervallet EUR -3,5 mio. til EUR -2,5 mio. Tidligere forventede Victoria Properties et resultat før skat og dagsværdireguleringer af investeringsejendomme og finansielle instrumenter på mellem EUR -0,7 mio. og EUR 1,3 mio. Nedjusteringen skyldes primært, at den første club deal nu først forventes etableret i 2009, samt at planerne om etablering af fonde er sat i bero. Desuden påvirkes forventningen til årets resultat af stigende renteomkostninger, samt senere køb og overtagelse af ejendomme end oprindeligt forudset.

2009

For 2009 forventer Victoria Properties et resultat på mellem EUR 0,0 mio. og EUR 1,0 mio. før skat og dagsværdireguleringer af investeringsejendomme og finansielle instrumenter. I resultatforventningerne indgår en række faktorer, herunder øgede lejeindtægter som følge af overtagelse af yderligere ejendomme. Koncernens administrationsomkostninger forventes reduceret i forhold til 2008 i kraft af organisatoriske tilpasninger og generelle omkostningsbesparelser.

Renteomkostninger vil i 2009 stige som følge af hjemtagelse af lån i 2008 og 2009 i forbindelse med overtagelse af nye ejendomme. Forøgelsen af renteomkostningerne vil dog være mindre end den tilsvarende lejestigning, idet ejendommene er indkøbt med et positivt spænd mellem afkast og rente. Samtidig har to rentesikringsaftaler indgået i oktober 2008 reduceret den gennemsnitlige rente på koncernens gældsforpligtelser, hvilket vil få fuld effekt i 2009.

I resultatforventningerne for 2009 er medtaget honorar for etablering af den første club deal.

For 2009 forventer Victoria Properties positive pengestrømme fra driftsaktiviteter.

Usikkerheder og risici

Ud over den nuværende usikkerhed på de finansielle markeder kan flere faktorer medføre, at den faktiske udvikling i resten af 2008 og 2009 afviger væsentligt fra forventningerne. Blandt andet kan usikkerheder og risici fremhæves i forhold til:

- Gennemførelse af resterende opkøb af ejendomme inden for koncernens investeringsstrategi og finansieringsramme
- Udviklingen på det tyske ejendomsmarked og i relation til selskabets ejendomsportefølje
- Udviklingen i renteomkostningerne
- Videreudvikling af forretningsområdet fund & asset management samt etableringen af den første club deal i 2009.



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. september 2008 for Victoria Properties A/S.

Delårsrapporten, der ikke er revideret eller reviewet af selskabets revisor, aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsrapporter" som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede virksomheder.

Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2008 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 2008.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse af udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og af koncernens finansielle stilling som helhed og en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står over for.

København, den 19. november 2008

Direktion

Michael Sehested
Administrerende direktør

Bestyrelse

Leif Jensen
Formand

Bendt lensgreve Wedell

Mads N. Clausen

Lars Skanvig

Lars Thylander

Sebastian C. Poulsen



AKTIONÆRINFORMATION

Finanskalender 2008

Offentliggørelse af delårsrapport 3. kvartal

19. november 2008

Finanskalender 2009

Offentliggørelse af årsregnskabsmeddelelse 2008

6. marts 2009

Ordinær generalforsamling

15. april 2009

Offentliggørelse af delårsrapport 1. kvartal

20. maj 2009

Offentliggørelse af halvårsrapport

19. august 2009

Offentliggørelse af delårsrapport 3. kvartal

18. november 2009

Udsendte fondsbørsmeddelelser 2008

| | |
|-------------|---|
| 3. marts | Opdateret finanskalender 2008 |
| 10. marts | Årsregnskabsmeddelelse 2007 |
| 14. marts | Victoria Properties sikrer finansiering af yderligere investeringer i tyske ejendomme for DKK 775 mio. (EUR 104 mio.) i 2008 |
| 26. marts | Nicolai Krøjer Westh fratræder stilling som økonomidirektør i Victoria Properties |
| 1. april | Insideres handler – Vipro Holding A/S sælger 10.000 styk aktier |
| 11. april | Indkaldelse til ordinær generalforsamling 2008 |
| 14. april | Bilag til generalforsamling |
| 23. april | Forløb af ordinær generalforsamling den 23. april 2008 |
| 25. april | Vedtægter godkendt på generalforsamling den 23. april 2008 |
| 1. maj | Victoria Properties køber nyopført investeringsejendom i Frankfurt for ca. DKK 345 mio./EUR 46,3 mio. |
| 21. maj | Delårsrapport for 1. kvartal 2008 |
| 18. juni | Victoria Properties køber ejendom i Wiesbaden til DKK 105 mio. |
| 23. juni | Udbetaling af bestyrelsesvederlag i form af aktier |
| 23. juni | Indberetning af insideres handler |
| 25. juni | Victoria Properties køber ejendom i Berlin til DKK 71 mio. |
| 26. august | Delårsrapport for 1. halvår 2008 |
| 31. oktober | Victoria Properties styrker sit likviditetsberedskab - Kerneinvestorerne vil tegne aktier for EUR 5 mio. i en rettet emission til markedskurs |

**RESULTATOPGØRELSE**

| Note | Beløb i EUR 1.000 | | | | |
|---|-------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
| | 3. kvt. 2008 | 3. kvt. 2007 | 9 mdr. 2008 | 9 mdr. 2007 | 12 mdr. 2007 |
| Nettoomsætning | 2.440 | 1.197 | 6.835 | 2.995 | 4.988 |
| Driftsomkostninger | -395 | -188 | -891 | -324 | -630 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 0 | 3.964 | 0 | 10.606 | 15.751 |
| Bruttoresultat | 2.045 | 4.973 | 5.944 | 13.277 | 20.109 |
| Salgs- og marketingsomkostninger | 0 | -12 | -136 | -77 | -80 |
| Administrationsomkostninger | -951 | -976 | -3.066 | -3.110 | -4.522 |
| Resultat af primær drift | 1.094 | 3.985 | 2.742 | 10.090 | 15.507 |
| Finansielle indtægter | 17 | 12 | 38 | 227 | 260 |
| Finansielle omkostninger | -2.105 | -584 | -5.217 | -1.580 | -3.201 |
| Resultat før skat og dagsværdiregulering af finansielle instrumenter | -994 | 3.413 | -2.437 | 8.737 | 12.566 |
| Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter | -2.363 | -1.374 | 652 | 1.172 | 1.240 |
| Resultat før skat | -3.357 | 2.039 | -1.785 | 9.909 | 13.806 |
| Skat af periodens resultat | 892 | -379 | 420 | -2.513 | -2.310 |
| Periodens resultat | -2.465 | 1.660 | -1.365 | 7.396 | 11.496 |
| Fordeling af periodens resultat: | | | | | |
| Aktionærerne i Victoria Properties A/S | -2.465 | 1.660 | -1.365 | 7.396 | 11.496 |
| Minoritetsinteresser | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | -2.465 | 1.660 | -1.365 | 7.396 | 11.496 |
| Resultat pr. aktie (EUR) | -1,22 | 0,82 | -0,68 | 3,68 | 5,71 |
| Resultat pr. aktie, udvandet (EUR) | -1,22 | 0,82 | -0,68 | 3,68 | 5,71 |

**BALANCE**

Note Beløb i EUR 1.000

AKTIVER**Langfristede aktiver****Immaterielle aktiver**

Knowhow

| 30/9 2008 | 30/9 2007 | 31/12 2007 |
|--------------|--------------|---------------|
| 2.103 | 2.768 | 2.602 |

2.103 2.768 2.602**Materielle aktiver**

4 Investeringsejendomme

Forudbetalinger for investeringsejendomme

Andre anlæg, driftsmateriel m.v.

| | | |
|---------|---------|---------|
| 187.275 | 101.965 | 164.404 |
| 261 | 4.600 | 0 |
| 313 | 272 | 348 |

187.849 106.837 164.752**Andre langfristede aktiver**

Deposita

Udskudt skatteaktiv

| | | |
|-------|-------|-------|
| 3 | 0 | 1 |
| 2.131 | 1.500 | 1.576 |

2.134 1.500 1.577**Langfristede aktiver i alt****192.086 111.105 168.931****Kortfristede aktiver****Tilgodehavender**

Tilgodehavende lejeindtægter

Andre tilgodehavender

Periodeafgrænsningsposter

| | | |
|-----|-----|-------|
| 652 | 356 | 257 |
| 696 | 713 | 1.598 |
| 7 | 2 | 5 |

1.355 1.071 1.860**Likvide beholdninger****1.535 4.464 2.765****Kortfristede aktiver i alt****2.890 5.535 4.625****Aktiver i alt****194.976 116.640 173.556**

**BALANCE**

Note Beløb i EUR 1.000

PASSIVER**Egenkapital**

Aktiekapital

27.808 27.808 27.808

Overført resultat

22.493 19.679 23.779

Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer**50.301 47.487 51.587**

Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser

18 0 18

Egenkapital i alt**50.319 47.487 51.605****Gældsforpligtelser****Langfristede gældsforpligtelser**

Gæld til kreditinstitutter

130.645 63.200 115.061

Udskudt skat

2.432 2.404 2.297

Deposita

20 5 13

133.097 65.609 117.371**Kortfristede gældsforpligtelser**

Gæld til kreditinstitutter

9.468 5 22

Leverandørgæld

647 568 1.084

Købesummer og købsomkostninger,
investeringsejendomme

77 1.121 1.493

Deposita

165 40 170

Anden gæld

1.203 1.810 1.811

11.560 3.544 4.580**Gældsforpligtelser i alt****144.657 69.153 121.951****Passiver i alt****194.976 116.640 173.556**

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

| Beløb i EUR 1.000 | Aktiekapital | Overført resultat | Egenkapital | | Egenkapital i alt |
|---|---------------|-------------------|---------------------------------------|---|-------------------|
| | | | tilhørende moderselskabets aktionærer | Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser | |
| Egenkapital pr. 1. januar 2007 | 27.406 | 11.539 | 38.945 | 0 | 38.945 |
| Resultat, år til dato | | 7.396 | 7.396 | 0 | 7.396 |
| Samlede indregnede indtægter og omkostninger | 0 | 7.396 | 7.396 | 0 | 7.396 |
| Kontant kapitalforhøjelse | 402 | 744 | 1.146 | | 1.146 |
| Øvrige transaktioner | 402 | 744 | 1.146 | 0 | 1.146 |
| Egenkapital pr. 30. september 2007 | 27.808 | 19.679 | 47.487 | 0 | 47.487 |

| Beløb i EUR 1.000 | Aktiekapital | Overført resultat | Egenkapital | | Egenkapital i alt |
|---|---------------|-------------------|---------------------------------------|---|-------------------|
| | | | tilhørende moderselskabets aktionærer | Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser | |
| Egenkapital pr. 1. januar 2008 | 27.808 | 23.779 | 51.587 | 18 | 51.605 |
| Resultat, år til dato | | -1.365 | -1.365 | 0 | -1.365 |
| Samlede indregnede indtægter og omkostninger | 0 | -1.365 | -1.365 | 0 | -1.365 |
| Aktiebaseret vederlæggelse | | 63 | 63 | | 63 |
| Salg af egne aktier | | 16 | 16 | | 16 |
| Øvrige transaktioner | 0 | 79 | 79 | 0 | 79 |
| Egenkapital pr. 30. september 2008 | 27.808 | 22.493 | 50.301 | 18 | 50.319 |

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Beløb i EUR 1.000

| | 9 mdr. 2008 | 9 mdr. 2007 | 12 mdr. 2007 |
|---|------------------------|------------------------|-------------------------|
| Resultat af primær drift | 2.742 | 10.090 | 15.507 |
| Af- og nedskrivninger | 542 | 526 | 708 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 0 | -10.606 | -15.751 |
| Ændringer i tilgodehavender | -375 | -415 | -1.247 |
| Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita | -391 | -1.327 | -552 |
| Pengestrømme vedrørende primær drift | 2.518 | -1.732 | -1.335 |
| | | | |
| Modtagne finansielle indtægter | 38 | 4.240 | 4.255 |
| Betalte finansielle omkostninger | -5.217 | -1.580 | -3.198 |
| Betalt selskabsskat | 0 | 0 | 19 |
| Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt | -2.661 | 928 | -259 |
| | | | |
| Pengestrøm fra investeringsaktivitet | | | |
| Køb af investeringsejendomme | -24.548 | -61.031 | -113.353 |
| Køb af øvrige materielle anlægsaktiver | -10 | -27 | -118 |
| Salg af værdipapirer og kapitalandele | 0 | 1.307 | 1.307 |
| Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt | -24.558 | -59.751 | -112.164 |
| | | | |
| Pengestrøm fra finansieringsaktivitet | | | |
| Provenu fra aktieudstedelse | 0 | 1.146 | 1.146 |
| Aktiebaseret vederlæggelse | 63 | 0 | 0 |
| Salg af egne aktier | 16 | 0 | 0 |
| Provenu fra lang- og kortfristede låneforpligtelser | 24.857 | 53.200 | 105.099 |
| Afdrag på lang- og kortfristede låneforpligtelser | -25 | 0 | -16 |
| Minoritetsinteresser, tilgang | 0 | 0 | 18 |
| Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt | 24.911 | 54.346 | 106.247 |
| | | | |
| Periodens pengestrømme i alt | -2.308 | -4.477 | -6.176 |
| Likvide beholdninger og kassekreditter pr. 1. januar | 2.765 | 8.941 | 8.941 |
| Likvide beholdninger og kassekreditter ultimo | 457 | 4.464 | 2.765 |
| | | | |
| Likvide beholdninger og kassekreditter ultimo specificeres således: | | | |
| Indeståender i banker | 1.535 | 4.464 | 2.765 |
| Kassekreditter | -1.078 | 0 | 0 |
| I alt | 457 | 4.464 | 2.765 |



NOTER

1 Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsrapporter" som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede virksomheder. Der er ikke udarbejdet delårsrapport for moderselskabet.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2007, hvortil der henvises for den fulde beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

2 Regnskabsmæssige vurderinger og skøn

Udarbejdelsen af delårsrapporter kræver, at ledelsen foretager regnskabsmæssige skøn og vurderinger, som påvirker anvendelsen af regnskabspraksis og indregnede aktiver, forpligtelser, indtægter og omkostninger. Faktiske resultater kan afvige fra disse skøn.

De væsentlige skøn, som ledelsen foretager ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis, og den væsentlige skønsmæssige usikkerhed forbundet hermed, er de samme ved udarbejdelsen af delårsrapporten som ved udarbejdelsen af koncernens årsrapporter. Der henvises blandt andet til note 2 i koncernens seneste årsrapport for 2007.

Målingen af koncernens investeringsejendomme til dagsværdi har resulteret i en dagsværdiregulering på EUR 0,0 mio. i årets første 9 måneder (1. januar til 30. september 2007: EUR 10,6 mio.). Koncernens 35 investeringsejendomme er værdiansat til et gennemsnitligt afkastkrav på 5,0% pr. 30. september 2008 mod 4,9% pr. 31. december 2007. Stigningen skyldes overtagelse af ejendomme indkøbt med et højere afkastkrav.

3 Segmentoplysninger for koncernen

Beløb i EUR 1.000

| | Ejendoms- besiddelse | Fund & Asset Management |
|------------------------------|---------------------------------|--|
| 1. - 3. kvartal 2008: | | |
| Omsætning | 6.835 | 0 |
| Resultat før skat | 751 | -1 |
| 1. - 3. kvartal 2007: | | |
| Omsætning | 2.995 | 0 |
| Resultat før skat | 11.697 | -205 |



NOTER

4 Investeringsejendomme

| Beløb i EUR 1.000 | 30/9 | 30/9 | 31/12 |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2008 | 2007 | 2007 |
| Dagsværdi pr. 1. januar | 164.404 | 14.162 | 14.162 |
| Tilgange, ny erhvervelser | 22.871 | 77.197 | 134.491 |
| Årets dagsværdiregulering, netto | 0 | 10.606 | 15.751 |
| Dagsværdi ultimo | 187.275 | 101.965 | 164.404 |

Koncernen har overtaget to investeringsejendomme i 3. kvartal 2008 til en samlet kostpris på i alt EUR 22,9 mio. Der er ikke afhændet investeringsejendomme i 2008. Pr. 30. september 2008 har koncernen indgået aftale om køb af investeringsejendomme til overtagelse i 4. kvartal for i alt EUR 48,4 mio. (30. september 2007: EUR 10,4 mio.) inklusive forventede købsomkostninger.

5 Kapitalforhold

Som tidligere oplyst har koncernen i 1. kvartal 2008 indgået aftale med et kreditinstitut om finansiering på ca. EUR 104 mio. til erhvervelse af ejendomme i 2008, hvoraf 30% erstattes med egenkapitalfinansiering inden udgangen af 1. kvartal 2009. Aftalen om finansiering er efter periodens udløb genforhandlet jf. omtalen heraf i note 8, hvortil der henvises.

I 3. kvartal 2008 har koncernen hjemtaget lån i henhold til denne låneramme på i alt EUR 24,0 mio. 30% af hovedstolen på disse lån er klassificeret som kortfristet. Den samlede rentebærende gæld udgør herefter EUR 140,1 mio. pr. 30. september 2008, hvoraf EUR 9,5 mio. er klassificeret som kortfristet.

I forbindelse med overtagelse af en ejendom i 4. kvartal 2008 jf. note 4, vil der blive hjemtaget yderligere lån i henhold til lånerammen svarende til den fulde købesum inklusive købsomkostninger.

I 1. kvartal 2008 har koncernen endvidere modtaget garanti fra moderselskabets kerneaktionærer for tegning af aktier for EUR 20,1 mio. ved en fortegningsmission inden for 12 måneder efter datoen for garantistillelsen. Emissionen er endnu ikke gennemført pr. 30. september 2008. Der henvises til omtalen i note 8.

Hovedparten af koncernens låneportefølje er indgået med variabel rente, hvor rentebindingerne er på 3 måneder. Koncernen har pr. 30. september 2008 indgået følgende 3 rentesikringsaftaler, hvor de variable renter erstattes med fast rente:

| | Modtagen rente | Afgiven rente | Hovedstol (EUR mio.) | Udløb |
|----------------------|-------------------|------------------|-------------------------|-------|
| FIH Erhvervsbank A/S | CIBOR 3 | 4,71% | 38,0 | 2012 |
| FIH Erhvervsbank A/S | CIBOR 3 | 4,79% | 38,0 | 2017 |
| FIH Erhvervsbank A/S | CIBOR 3 | 4,17% | 38,0 | 2013 |



NOTER

6 Aktiebaseret vederlæggelse

På Victoria Properties' generalforsamling den 23. april 2008 blev vedtaget, at halvdelen af bestyrelsens vederlag erlægges i aktier i selskabet. Antallet af aktier, der tildeles, er fastsat på baggrund af gennemsnitskursen for selskabets aktier i perioden 31. marts til 4. april 2008. Vederlaget i form af aktier optjenes og overføres ved udgangen af hvert kvartal.

I perioden 1. januar til 30. september 2008 er i alt 1.561 aktier overdraget til bestyrelsen i henhold til ovenstående. Gennemsnitskursen er fastsat til DKK 300,40 (EUR 40,3).

7 Nærtstående parter

Nærtstående parter anses som værende Victoria Properties-koncernens direktion, bestyrelse, familiemedlemmer til direktion og bestyrelse samt selskaber kontrolleret af direktion og bestyrelse.

Ingen nærtstående parter har bestemmende indflydelse på Victoria Properties A/S.

Aflønning til direktion og bestyrelse, omfattende gager, honorarer og aktiebaseret vederlæggelse, udgør for perioden 1. januar til 30. september 2008 t.EUR 442 mod t.EUR 352 i perioden 1. januar til 30. september 2007. Der har herudover ikke været væsentlige transaktioner med nærtstående parter i årets første 9 måneder.



NOTER

8 Begivenheder efter delårsperiodens udløb

Efter delårsperiodens udløb har Victoria Properties styrket sit likviditetsberedskab på følgende måde:

Koncernens låneramme hos FIH Erhvervsbank A/S til ejendomsinvesteringer i 2008 på EUR 107 mio. (forhøjet fra EUR 104 mio.) er genforhandlet, således at bridge finansieringen, som udgjorde 30% af lånerammen svarende til EUR 32,2 mio., er blevet forlænget til den 1. oktober 2010 mod tidligere 1. april 2009. Samtidigt er indgået aftale om tilsvarende udskydelse af afdragsprofilen på det samlede engagement hos FIH Erhvervsbank A/S. Ændringerne medfører, at koncernen ikke har væsentlige afdragsforpligtelser for gæld hos kreditinstitutter i 2008 og 2009.

I tilknytning til ovenstående forlængelse af bridgefinansiering hos FIH Erhvervsbank A/S har koncernens kerneinvestorer forlænget deres garanti for tegning af aktier for EUR 20,1 mio. i en fortegningsemission til den 1. oktober 2010. Fortegningsemissionen gennemføres til kurs 100.

Koncernens kerneinvestorer har endvidere stillet garanti for tegning af aktier for EUR 5 mio. ved en rettet markedskursemission inden udgangen af 2008.

Efter delårsperiodens udløb har Victoria Properties indgået to nye rentesikringsaftaler. Den ene rentesikringsaftale har en hovedstol på EUR 76,0 mio. og erstatter to tidligere indgåede aftaler. Den anden aftale har en hovedstol på EUR 70 mio. og vedrører den nye låneramme til køb af ejendomme i 2008. Begge rentesikringsaftaler erstatter variable renter med fast rente. Med de nye rentesikringsaftaler har koncernen følgende tre rentesikringsaftaler:

| | Modtagen rente | Afgiven rente | Hovedstol (EUR mio.) | Udløb |
|--|-------------------|------------------|-------------------------|-------|
| FIH Erhvervsbank A/S (ny) *) | EURIBOR 3 | 4,25% | 76,0 | 2038 |
| FIH Erhvervsbank A/S (ny), cancelerbar **) | EURIBOR 3 | 3,69% | 70,0 | 2013 |
| FIH Erhvervsbank A/S | CIBOR 3 | 4,17% | 38,0 | 2013 |

*) I den afgivne rente er indkalkuleret negativ markedsværdi på indfrieede rentesikringsaftaler

***) Den cancelerbare aftale med hovedstol på EUR 70,0 mio. kan opsiges af FIH Erhvervsbank A/S ved udgangen af hvert kvartal.