

VICTORIA PARK AB

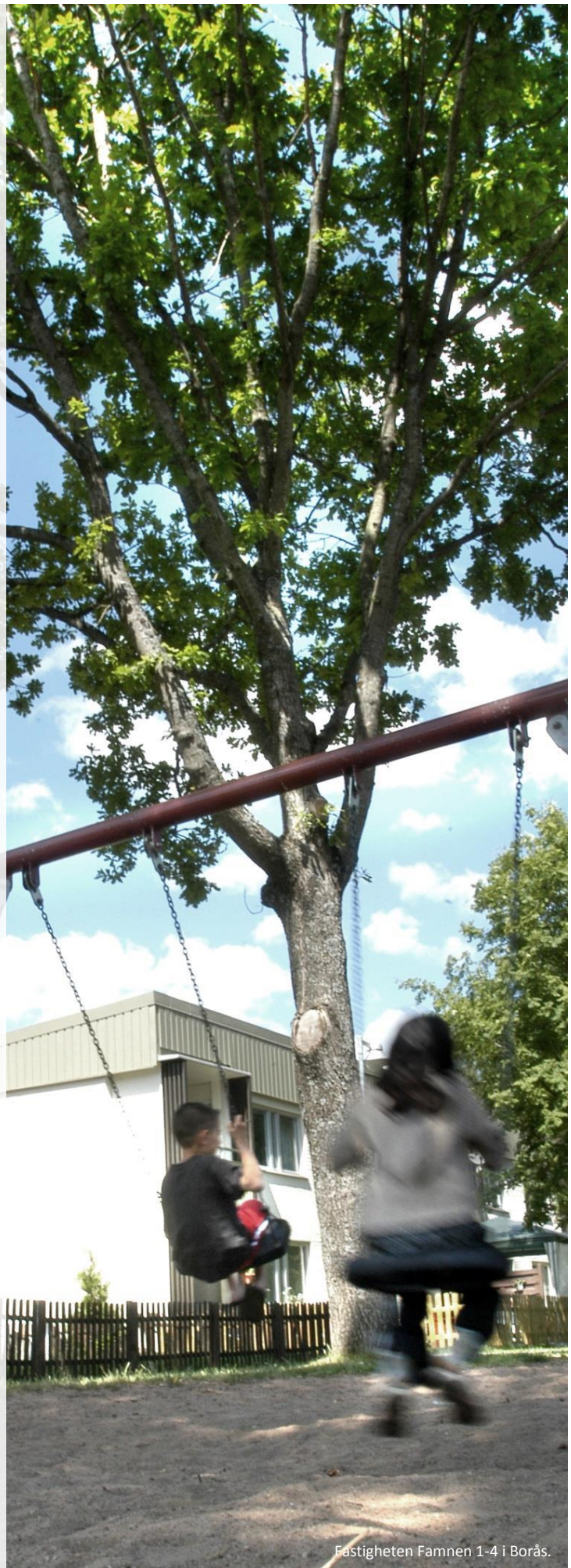
DELÅRSRAPPORT 2016 JANUARI – MARS

- Intäkterna ökade med 49 procent till 176 Mkr (118).
- Förvaltningsresultatet ökade med 139 procent till 43 Mkr (18), motsvarande 0,19 kr per aktie (0,08).
- Resultatet efter skatt uppgick till 45 Mkr (642), motsvarande 0,18 kr per aktie (2,82).
- Substansvärdet ökade med 36 procent till 14,11 kr per aktie (10,39).
- Hyresvärdesutvecklingen för bolagets bostäder har ökat med 5 procentenheter i jämförelse med samma period föregående år.

Victoria Park AB (publ) är ett börsnoterat fastighetsbolag på Nasdaq Stockholm Mid Cap med fokus på bostäder på tillväxtorter i landet. Victoria Parks fastighetsbestånd hade den 31 mars 2016 ett marknadsvärde om 7,9 Mdkr (6,5).



VICTORIA PARK®



Perioden i korthet

Januari-mars 2016

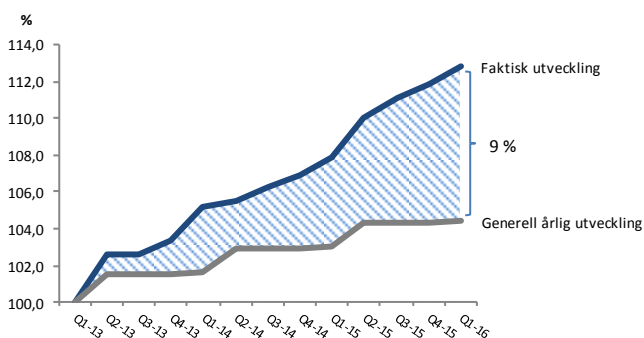
- Intäkter: 176 Mkr (118)
- Driftsnetto: 83 Mkr (51)
- Förvaltningsresultat: 43 Mkr (18)
- Resultat efter skatt: 45 Mkr (642)
- Resultat per aktie: 0,18 kr (2,82)
- Kassaflöde per aktie: 0,15 kr (0,09)
- Substansvärde per aktie: 14,11 kr (10,39)
- Marknadsvärde, kr/kvm: 10 362 kr (9 198)

Jämförelser angivna i parentes avser motsvarande period föregående år.

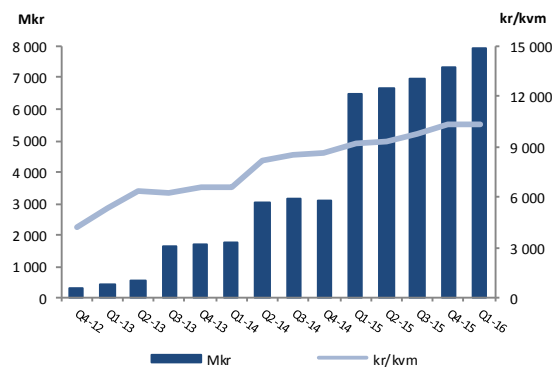
KVARTALET I SAMMANDRAG

- Den 1 mars tillträdde Victoria Park bostadsfastigheter i Borås om 60 000 kvm.
- Den 31 mars frånträdde Victoria Park en solitär bostadsfastighet i Eskilstuna om 4 000 kvm för 68 Mkr, tillika drygt 30 procent över marknadsvärdering.
- I januari byggstartade Victoria Park den sista etappen, Brf Pergolan med 64 lägenheter, på livsstilsboendet i Malmö. Per bokslutsdag var 57 lägenheter sålda, vilket motsvarar 89 procent.
- I mars tecknade Victoria Park nya finansieringsavtal som frigjorde 95 Mkr i likviditet. Samtidigt förlängdes den genomsnittliga kreditbindningstiden för hela låneportföljen och räntenivån sänktes.
- I mars ökade antalet aktier och röster genom nyttjande av teckningsoptioner.

Bostäder hyresvärdesutveckling



Marknadsvärdesutveckling



VD Peter Strand har ordet:

Fortsatt positiv utveckling

- » Substansvärdet per stamaktie ökade under kvartalet till 14,11 kronor.
- » Hög investeringstakt leder till successivt ökad intjäningsförmåga.
- » Stark finansiell ställning ger handlingsfrihet.

Hög investeringstakt ökar fastighetsvärdet

Vi har under det första kvartalet haft en fortsatt hög investeringstakt i befintligt bestånd då 170 lägenheter renoverats jämfört med 117 under fjärde kvartalet. Tilläggas kan att vi beslutat att påbörja renovering av 279 lägenheter under innevarande kvartal att jämföra med 233 förra kvartalet. Värdering av hela beståndet har gjorts med snarlika antaganden som vid årsskiftet, vilket resulterade i en värdeökning om 53 Mkr under kvartalet. Värdeökningen förklaras av den ökade intjäningen i beståndet, samt försäljning av en fastighet betydligt över bokfört värde.

Successivt ökad intjäningsförmåga

Vår intjäningsförmåga har ökat markant under de senaste kvartalen till följd av genomförda investeringar, sänkt vakansgrad samt slutförda bruksprovningar, och ger en hyresintäkt om 739 Mkr på årsbasis, att jämföras med 675 Mkr vid årsskiftet. Det innebär, för identiskt bestånd, en ökning med ytterligare 15 Mkr under kvartalet.

Sedan årsskiftet 2012/13 har därmed hyresvärdet per kvm ökat med 13 procent, jämfört med cirka 4 procent, som motsvarar den generella årliga hyresutvecklingen.

Stark finansiell ställning

Under perioden har vi ingått ett nytt finansieringsavtal och refinansierat cirka en fjärdedel av koncernens lån, vilket frigjorde cirka 95 Mkr i likviditet. Till följd av detta har den genomsnittliga kreditbindningstiden förlängts och räntenivån sänkts.

Trots en stark tillväxt de senaste åren, som delvis finansierats via egen kassa, samtidigt som vi intensifierat takten avseende värdehöjande investeringar har vi en mycket stark finansiell ställning. Vid periodens slut uppgår soliditeten till 34 procent och belåningsgraden till 57 procent. Därtill har vi en rejäl kassa.

Styrelsen föreslår årsstämman, att för första gången besluta om utdelning på stamaktierna om 20 öre per aktie, vilket motsvarar cirka 25 procent av bolagets förvaltningsresultat 2015. Under årets första kvartal uppgick förvaltningsresultatet till 43 Mkr, vilket är en ökning med 139 procent. Det förklaras av ett successivt större bestånd och positiva effekter av den ökade investeringstakten.

Tillträde i Borås

Den första mars integrerade vi vårt första kommunala förvärv, dessutom på en för oss ny ort. Vi har på kort tid, och enligt plan, byggt upp en egen organisation som nu med socialt fokus förvaltar vårt bestånd om närmare cirka 60 000 kvm bostäder i Borås. Omsättningshastigheten på lägenheterna uppgår till drygt 15 procent och hyresnivån till cirka 900 kr per kvm, vilket möjliggör värdeskapande investeringar. Det kommer att skapa ett attraktivare område för de boende samt bidra till vår framtida intjäning.

Tillväxtmål kvarstår

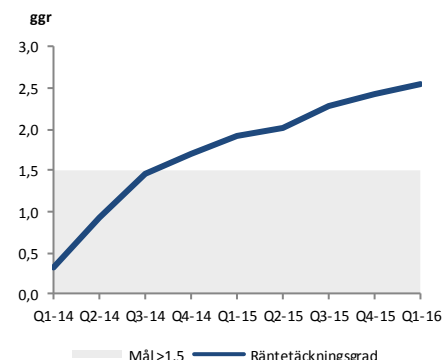
Det övergripande målet om att skapa en fastighetsportfölj om minst 1 miljon kvadratmeter kvarstår. Vi har cirka en halv miljard i likvida medel, vilket borgar för stor handlingsfrihet. Det viktiga är dock att vi finner förvärv med rätt utvecklingspotential till rätt pris för att skapa ytterligare aktieägarvärde på såväl kort som lång sikt.

Malmö den 21 april 2016

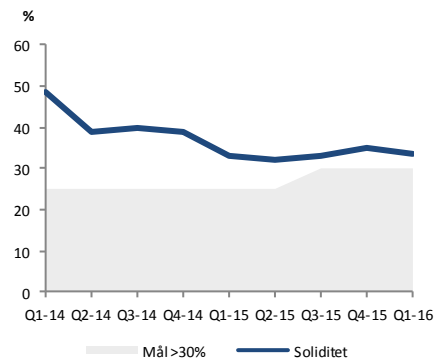
Peter Strand,
Verkställande direktör

Finansiella mål och målpuppfyllnad

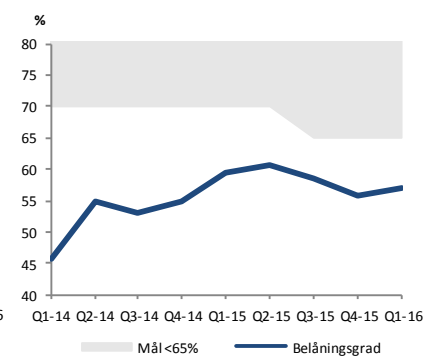
Räntetäckningsgrad



Soliditet



Belåningsgrad



Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Nedan presenteras Victoria Parks intjäningsförmåga på årsbasis. Tabellen beskriver en proforma 12 månader och beaktar bolagets fastighetsbestånd per bokslutsdatum. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte skall jämföras med en prognos. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändring.

Victoria Parks resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den

aktuella intjäningsförmågan. Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration.

Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå senaste kvartalet inklusive effekt av befintliga derivatinstrument. Skatten är beräknad efter den vid var tid gällande skattesats och bedöms till övervägande del bestå av uppskjuten skatt, vilken inte är kassaflödespåverkande.

Mkr	Jmf bestånd						
	2016 31 mar	2016 31 mar ¹⁾	2015 31 dec	2015 30 sep	2015 30 jun	2015 31 mars	2014 31 dec
Intäkter	739	690	675	668	662	658	638
Kostnader	-370	-344	-344	-345	-345	-345	-345
Driftsnetto	369	346	331	323	318	313	293
Administrationskostnader	-46	-45	-45	-43	-43	-41	-41
Rörelseresultat	323	301	286	280	275	272	252
Ränteintäkter/Räntekostnader m.m.	-103	-99	-100	-102	-102	-101	-107
Resultat före skatt	219	202	186	179	173	171	145
Skattkostnad	-48	-44	-41	-39	-38	-37	-39
Periodens resultat	171	157	145	140	135	134	106
Resultat efter skatt hänförligt till:							
Stamaktieägare	150	136	124	119	114	113	85
Preferensaktieägare	21	21	21	21	21	21	21
Resultat före skatt per stamaktie, kr	0,89	0,81	0,75	0,71	0,69	0,68	0,57

1) Avser intjäningsförmågan med samma fastighetsbestånd som per den 31 december 2015 och syftar till att belysa utvecklingen för identiskt bestånd.



Nyrenoverat badrum i Gårdsten 58:1 i Göteborg.



Nyrenoverat kök i Vättinge 1-3 i Stockholm.

Fastighetsbestånd

Per den 31 mars 2016 uppgick Victoria Parks fastighetsbestånd till 767 000 kvm (708 000) fördelat på 691 000 kvm bostäder och 76 000 kvm kommersiella lokaler, till ett marknadsvärde om 7,9 Mdkr (6,5). Hälften av bolagets lokaler rymmer någon form av samhällsrelaterad verksamhet.

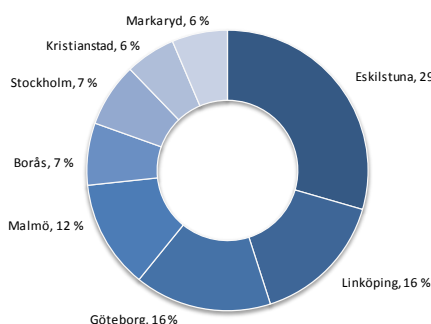
Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdatum till 96,8 procent (96,2), återstående vakans utgörs i huvudsak av omflyttningsvakans och outhyrda parkeringsplatser.

Per bokslutsdatum har 1 629 lägenheter, av koncernens totalt 9 509 lägenheter, till minsta del badrumrenoverats med påföljande hyresjustering. Under innevarande kvartal har 170 lägenheter färdigställt att jämföra med 117 under fjärde kvartalet 2015. Antal lägenheter som är beslutade för att till minsta del badrumsrenoveras under kommande två kvartal uppgår till 279 stycken att jämföra med 233 under förra kvartalet.

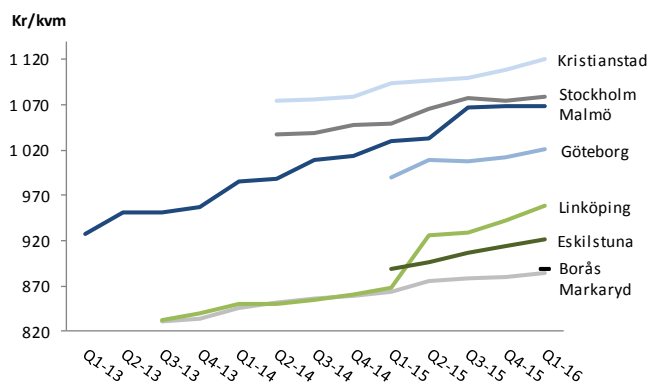
Koncernens målsättning är att i så stor utsträckning som möjligt genomföra till minsta del badrumsrenoveringar i samband med samtliga omflyttningar i beståndet. I de fall där bostadsmarknaden på respektive ort eller den tekniska standarden i fastigheter inte tillåter eller motiverar en sådan renovering med påföljande hyreshöjning försöker bolaget istället genomföra mindre åtgärder med hyresjustering som följd. Utöver denna typ av renoveringar erbjuder bolaget boende på samtliga orter uppgraderingar genom tillval.

Område	Antal		Antal renoverade lgh	Uthyrbar yta, tkvm			Hyresvärde		Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Omflyttningshastighet, %
	Fast.	Lgh.		Totalt	Bostad	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Eskilstuna	82	3 055	140	241	229	12	222	922	215	96,8	15
Linköping	2	1 428	142	122	115	7	117	962	112	95,5	21
Göteborg	2	1 277	23	112	80	32	119	1 059	117	98,2	9
Malmö	9	954	898	85	75	10	94	1 102	91	96,7	10
Borås	13	911	0	60	57	3	54	894	53	98,4	16
Stockholm	5	534	316	50	45	5	55	1 113	54	97,3	8
Kristianstad	20	582	37	38	38	1	44	1 136	43	98,3	27
Markaryd	44	768	73	57	51	7	48	845	45	92,7	23
Totalt	177	9 509	1 629	767	691	76	754	984	730	96,8	16

Hyresvärde per område



Bostäder hyresvärdesutveckling



Fastighetsbeståndets förändring

Under perioden har totalt 84 Mkr (29) investerats i befintliga fastigheter. Bolaget har som mål att standardhöja samtliga lägenheter i beståndet i samband med omflyttnings, vilket gör att investeringstakten kommer att vara fortsatt hög framöver. Merparten av den totala investeringen under perioden är hyresdrivande men det görs även investeringar i beståndet med mål att sänka energiförbrukningen. Under perioden har tillträde av bestånd i Borås samt frånträde av en fastighet i Eskilstuna ägt rum.

Fastighetsportföljen, exklusive tomtmark med påbörjad bebyggelse, har under året förändrats enligt tabell bredvid.

Mkr	2016 31 mar	2015 31 mar	2015 31 dec
Ingående värde fastighetsbestånd	7 372	3 158	3 158
<i>Varav avser tillgångar som innehas för försäljning</i>	-28	-22	-20
Investeringar i befintliga fastigheter	84	29	236
Förvärv	531	2 599	2 602
Försäljningar	-51	-33	-34
Orealiserade värdeförändringar	40	805	1 431
Utgående värde fastighetsbestånd	7 948	6 536	7 372

Perioden 1 januari-31 mars 2016

Resultat- samt kassaflödesposterna nedan avser perioden januari-mars 2016. Jämförelser angivna i parentes avser motsvarande period föregående år.

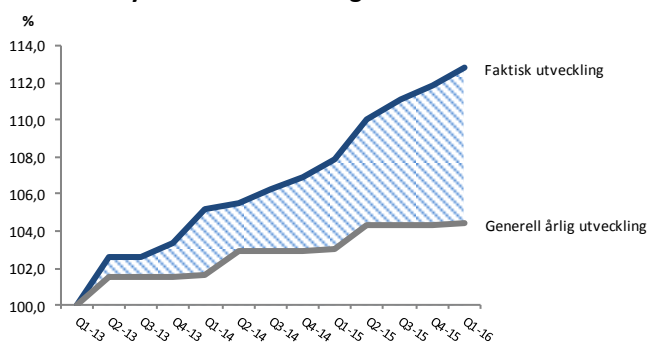
Intäkter

Periodens intäkter uppgick till 176 Mkr (118). Den främsta förklaringen till koncernens positiva utveckling är förvärven i Eskilstuna, Göteborg samt Borås. Jämfört med fjärde kvartalet 2015 har intäkterna ökat med 6 Mkr. Intäktsökningen förklaras främst av bolagets senaste förvärv i Borås som tillträdde den 1 mars 2016, vilket motsvarar 4 Mkr. Lokalintäkterna har för perioden ökat med 1 Mkr till följd av nya avtal i Göteborg och Malmö.

Bolagets investeringar i standardhöjningar fortsätter att ge löpande positiv effekt på periodens intäkter. Under årets första kvartal har den årliga bostadshyreshöjningen för beståndet i Kristianstad verkställts med 0,3 procent från och med januari 2016.

Till följd av standardhöjande investeringar samt genomförda bruksvärdesprövningar har Victoria Parks hyresvärde per kvm sedan årsskiftet 2012/13 ökat med 13 procent, jämfört med cirka 4 procent, som motsvarar den generella årliga höjningen.

Bostäder hyresvärdesutveckling



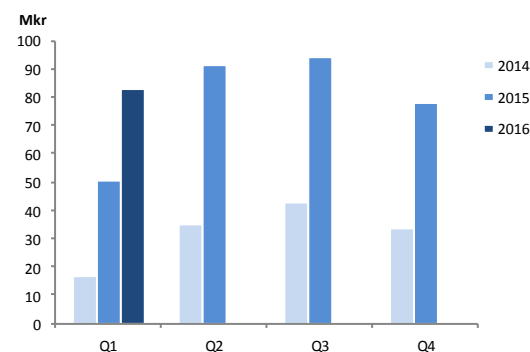
Driftsnetto

Periodens kostnader uppgick till -94 Mkr (-67). I kostnader kopplade till förvaltningsverksamheten ingår driftskostnader, underhållskostnader, fastighetsskatt och försäkring samt övriga förvaltningskostnader. Driftskostnader omfattar uppvärmning, vatten- och elförbrukning samt sophantering.

När det gäller uppvärmning och fastighetsskötsel är det vanligt med säsongvariationer och att dessa kostnader ökar under vinterhalvåret. Uppvärmningskostnaderna är något högre under perioden i jämförelse med första kvartalet 2015 till följd av lägre dygnstemperaturer 2016.

Under årets första kvartal uppgick driftsnettot till 83 Mkr (51). För jämförligt bestånd har periodens driftsnetto ökat med 6 Mkr som ett resultat av intäktsökningar relaterade till koncernens standardhöjande investeringar.

Driftsnettoutveckling



Förvaltningsresultat

Administrationskostnaderna uppgick till -13 Mkr (-12) och består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader, marknads- och försäljningskostnader.

Finansnettot för perioden uppgick till -27 Mkr (-20) och utgörs främst av räntekostnader avseende bolagets fastighetsportfölj per den 31 mars.

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 43 Mkr (18).

Värdeförändringar fastigheter/derivat

I genomförda interna värderingar har drift- och underhållskostnader, exklusive fastighetsskatt och tomträttsavgäld, i genomsnitt antagits till 445 kr/kvm. Fastigheternas marknadsvärde per den 31 mars uppgick till 7 948 Mkr, där restvärdet beräknats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 4,8 procent, vilket är en sänkning mot föregående kvartal med anledning av förvärvet i Borås. För sedan tidigare ägt bestånd är direktavkastningskravet oförändrat jämfört med den externa värderingen vid årsskiftet. Med en fortsatt hög efterfrågan på bostäder, låga marknadsräntor samt konkurrensintensitet ser bostadsmarknaden fortsatt gynnsam ut.

För att begränsa risken i koncernen avseende räntefluktuation använder koncernen en kombination av derivaten swap och räntetak. Derivaten redovisas varje period till marknadsvärde med förändringar som redovisas över resultaträkningen. Utöver derivaten har koncernen låneavtal som löper med fast ränta.

Marknadsvärdet för derivat har under perioden utvecklats negativt i takt med att marknadsräntor sjunkit, vilket medfört en negativ resultat effekt om -41 Mkr (-17). Förändring av marknadsvärdet är inte kassaflödespåverkande och vid derivatens slutförfallotid är värdet noll.

Skatt

Skatteeffekten för perioden uppgick till -9 Mkr (-170) och består dels av uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändringar avseende fastigheter och derivat, dels av aktivering av koncernens kvarvarande skattemässiga underskott. Aktuell skatt uppkommer endast i undantagsfall eftersom det finns möjlighet att göra skattemässiga avskrivningar, skattemässiga avdrag för vissa investeringar, nyttja befintliga underskottsavdrag samt lämna koncernbidrag.

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 45 Mkr (642), vilket motsvarar 0,18 kr (2,82) per stamaktie efter utspädning, justerat för preferensaktieutdelning under perioden om -5 Mkr (-5).

Kommentar till segmentsinformation

Koncernens rapportering sker enligt segmentsredovisning. Summa driftsnetto per segment jämfört med koncernens driftsnetto avviker med 0 Mkr (0).

Skillnaden mellan koncernens driftsnetto 83 Mkr (51) och resultat före skatt 54 Mkr (812) består av värdeförändringar fastigheter 53 Mkr (811), värdeförändringar av derivat -41 Mkr (-17), administrationskostnader -13 Mkr (-12) samt ränteintäkter/räntekostnader -27 Mkr (-20).

Förvaltningsverksamheten består per bokslutsdatum av bolagets fastigheter i Eskilstuna, Linköping, Göteborg, Malmö, Borås, Stockholm, Kristianstad samt Markaryd. Fastigheterna i Borås tillträdde den 1 mars och har inte haft full effekt på perioden.

Serviceverksamheten bedriver bland annat spa-anläggning och service i anslutning till livsstilsboendet. Samtliga boende erlägger, enligt bostadsrättsföreningarnas stadgar, en serviceavgift per månad. Segmentet projektutveckling härrörs till verksamheten med uppförande av bostadsrätter avseende livsstilsboende i Malmö.

Under 2014 erhöles bygglov för uppförande av ytterligare 121 lägenheter, fördelat på två etapper, på bolagets kvarvarande byggrätter om 10 000 kvm BTA. Bolaget startade försäljningen av den första etappen, Brf Bersån med 57 lägenheter, i november 2014. I september 2015 var samtliga lägenheter i Brf Bersån sålda. Den totala resultateffekten beräknas uppgå till omkring 35 Mkr, vilket avräknas i samband med färdigställandet i juni 2016.

Victoria Park startade försäljningen av den andra etappen, Brf Pergolan med 64 lägenheter, i slutet av augusti 2015. I januari 2016 startades byggnationen med första inflyttning beräknad till andra kvartalet 2017. Per bokslutsdatum var 57 lägenheter sålda, vilket motsvarar 89 procent. Under förutsättning att lägenheterna säljs enligt plan bedöms den totala resultateffekten av etappen uppgå till omkring 42 Mkr och avräknas i samband med färdigställandet. Därmed når Victoria Park den volym som krävs för att tillhandahålla ett attraktivt och kostnadseffektivt servicekoncept.

Kommentar till koncernens rapport över kassaflöde

Den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital genererade ett kassaflöde om 44 Mkr (25). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till totalt 33 Mkr (19).

Investeringsverksamheten har påverkat perioden med -485 Mkr (-374) främst genom att fastigheterna i Borås tillträdts under perioden. Utöver tillträdet har bolaget investerat -84 Mkr (-31) i främst standardhöjande åtgärder samt -25 Mkr (-) i nyproduktion avseende livsstilsboendet som finansieras via byggkreditiv. Koncernen har även avyttrat en fastighet i Eskilstuna vilket påverkat kassaflödet positivt med 32 Mkr (42). Finansieringsverksamheten redovisar nettoinbetalningar

om 372 Mkr (-36), där upptagande av lån i samband med tillträdet i Borås är en huvudsaklig anledning. Under perioden har även refinansiering av bestånden i Göteborg, Linköping och Malmö skett, vilket har bidragit med cirka 95 Mkr i ökad likviditet. Refinansieringen har även bidragit till att koncernens genomsnittliga räntenivå sänkts. Beslutad utdelning till preferensaktieägare har gjorts med -5 Mkr (-5) under perioden.

Koncernens likvida medel vid periodens slut uppgick till 497 Mkr (217). Därutöver har koncernen en outnyttjad checkkredit om 30 Mkr.

Moderbolaget

Verksamheten består i huvudsak av koncerngemensamma tjänster med bland annat försäljning, marknad och ekonomi/finans. Moderbolaget har det övergripande ansvaret för bland annat strategifrågor och affärs-

utveckling, ekonomistyrning och resultatuppföljning samt projektering. Omsättningen i moderbolaget uppgick till 6 Mkr (3) och består främst av fakturerad managementavgift.

Periodens resultat efter skatt uppgick till -33 Mkr (7).



Nytt badrum i Lagmannen 4 i Eskilstuna.



Nytt kök i Kronodirektören 2 i Malmö.

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång. Jämförelser angivna i parentes avser motsvarande period föregående år.

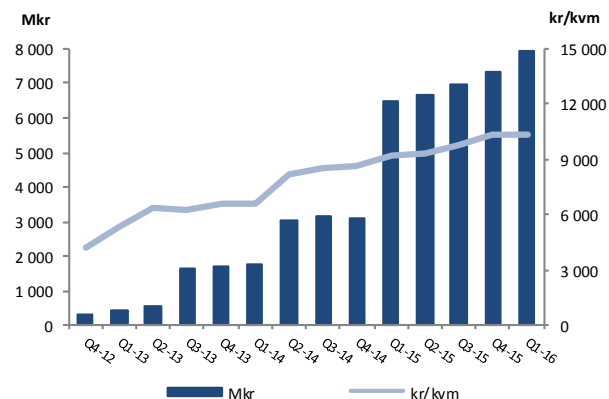
Fastigheter

Fastighetsvärderingar görs kvartalsvis och fastigheterna redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. I samband med bokslutsdatum har fastighetsportföljen värderats internt. Bolaget har som policy att hela beståndet värderas externt minst en gång per år. Senaste externa värdering gjordes vid årsskiftet. Som huvudmetod används kassaflödeskalkyler i vilka driftsnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden anpassas efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år.

För beräkning av fastigheternas marknadsvärde per bokslutsdatum om 7 948 Mkr (6 509) har restvärdet beräknats med ett direktavkastningskrav om 4,8 procent motsvarande 10 362 kr/kvm (9 198).

Victoria Parks fastighetsbestånd per den 31 mars uppgick till 767 000 kvm (708 000) med ett hyresvärde om 754 Mkr (671).

Marknadsvärdesutveckling



Likvida medel

Koncernens likviditet uppgick vid periodens slut till 497 Mkr (217). Under perioden slutfördes en refinansieringsprocess avseende krediterna i Göteborg samt för delar av beståndet i Linköping och Malmö, för vilka nya lån upptagits till 65 procent av fastigheternas befintliga marknadsvärde. Processen har genererat ett tillskott i kassan om cirka 95 Mkr, vilket gett bolaget ytterligare medel till både värdeskapande investeringar samt eventuella nya förvärv.

Under perioden tillträdde beståndet i Borås vilket delvis finansierats med befintlig kassa. Som en följd av detta har kassabehållningen reducerats med cirka 180 Mkr. Försäljning av fastighet i Eskilstuna har slutförts med frånträde 31 mars. Efter lösen av befintliga lån kopplade till fastigheten har affären resulterat i en positiv kassaeffekt om 32 Mkr.

Investeringar under perioden har uppgått till 109 Mkr (31) och avser dels befintligt bestånd men även nyproduktionsdelen avseende livsstilsboendet i Malmö. Nyproduktionen finansieras genom byggkreditiv med löpande utbetalningsplan och ger således ingen negativ effekt på koncernens totala kassa.

Utöver den befintliga kassan har bolaget en outnyttjad checkkredit om 30 Mkr.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per den 31 mars 2016 till 2 891 Mkr (2 246) med en soliditet på 33,7 procent (33,0). Förändringen av eget kapital hänförs i huvudsak till periodens resultat samt teckningsoptioner som konverterats till aktier, vilket har ökat eget kapital med cirka 20 Mkr.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld om 479 Mkr (274) är nettobeloppet av värdeförändringar av fastigheter och derivat som vid bokslutsdatum uppgick till 556 Mkr (340) samt aktivering av uppskjuten skattefordran med 77 Mkr (66).

Räntebärande skulder

Koncernen har under perioden refinansierat cirka 1 390 Mkr, vilket har frigjort 95 Mkr i likviditet. Som en del av processen löstes en säljarrevers som upptagits vid förvärvet av Göteborg. Detta samt effekten av lägre marginal på de nya krediterna har sänkt koncernens snittränta ytterligare. Genomsnittsräntan inklusive räntederivat och räntetak uppgick till 2,1 procent (2,6).

Räntebärande skulder, inklusive obligationslån och exklusive byggkreditiv, per den 31 mars uppgick till 4 894 Mkr (4 048), vilket motsvarar en belåningsgrad om 57,0 procent (59,5) att jämföra med det långsiktiga målet om högst 65 procent. Vid bokslutsdatum uppgick kreditbindningstiden till 5,5 år (6,1), och den genomsnittliga räntan på utnyttjad kredit uppgick till 1,7 procent (2,2), exklusive räntederivat och räntetak.

Räntebindningstid, inklusive räntederivat och räntetak, uppgick till 2,5 år (3,7). Andel lån som är räntesäkrade via derivat, räntetak eller fast ränta uppgick till 49,7 procent (65,2).

Kreditbindningsstruktur per 2016-03-31

År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år			0,0
1 - 2 år	328	1,4	6,6
2 - 3 år	1 198	3,1	24,0
3 - 4 år	1 519	1,3	30,4
4 - 5 år	1 110	1,3	22,2
> 5 år	845	1,1	16,9
Summa	5 000	1,7	100,0

Räntebindningsstruktur per 2016-03-31

År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	2 516	2,4	50,3
1 - 2 år			0,0
2 - 3 år	696	2,9	13,9
3 - 4 år	719	1,5	14,4
4 - 5 år			0,0
> 5 år	1 069	1,0	21,4
Summa	5 000	2,1	100,0

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	2016 3 mån jan-mar	2015 3 mån jan-mar	2015 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Intäkter	176	118	622	681
Kostnader	-94	-67	-309	-335
Driftsnetto¹⁾	83	51	314	346
Administrationskostnader	-13	-12	-50	-51
Värdeförändringar fastigheter	53	811	1 436	677
Rörelseresultat	122	849	1 699	972
Ränteintäkter/Räntekostnader m.m.	-27	-20	-109	-115
Värdeförändringar derivat	-41	-17	19	-4
Resultat före skatt	54	812	1 610	852
Skattekostnad	-9	-170	-369	-208
Periodens resultat	45	642	1 240	644
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens summa totalresultat	45	642	1 240	644
Förvaltningsresultat före skatt	43	18	155	179
Resultat per aktie				
Resultat per stamaktie, kr	0,18	2,86	5,51	2,80
Efter utspädning, kr	0,18	2,82	5,48	2,80

Periodens/årets totalresultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare.

1) I driftsnettot inkluderas även resultatet från serviceverksamheten, vilket inte är att förväxla med resultatet för förvaltningsverksamheten. För specifikation hänvisas till segmentsrapportering.

Resultaträkning per segment

Mkr	Förvaltningsverksamhet		Serviceverksamhet		Projektutveckling		TOTALT	
	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2016 jan-mar	2015 jan-mar
Intäkter	174	116	2	2	0	0	176	118
Kostnader	-91	-65	-3	-2	0	0	-94	-67
Driftsnetto	83	51	-1	0	0	0	83	51

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2016 31 mar	2015 31 mar	2015 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4	1	4
Förvaltningsfastigheter	7 948	6 536	7 372
Derivat	0	0	18
Summa anläggningstillgångar	7 952	6 537	7 394
Omsättningstillgångar			
Fordringar	15	25	13
Likvida medel	497	217	577
Summa omsättningstillgångar	512	242	590
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	120	22	66
SUMMA TILLGÅNGAR	8 584	6 802	8 050
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital	2 891	2 246	2 826
Uppskjuten skatteskuld	479	274	471
Långfristiga räntebärande skulder	4 866	3 766	4 102
Derivat	35	30	12
Summa långfristiga skulder	5 380	4 070	4 585
Kortfristiga räntebärande skulder	28	281	388
Övriga skulder	168	190	186
Summa kortfristiga skulder	196	471	574
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	118	14	66
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 584	6 802	8 050

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2016 31 mar	2015 31 mar	2015 31 dec
Ingående eget kapital	2 826	1 480	1 480
Periodens totalresultat	45	642	1 240
Ersättning i samband med försäljning av utfärdade optioner			1
Nyemission	20	10	10
Emissionskostnader			0
Kvittningsemission		115	115
Utdelning preferensaktier			-21
Utgående eget kapital	2 891	2 246	2 826

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	2016 3 mån jan-mar	2015 3 mån jan-mar	2015 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten			
Driftsnetto	83	51	314
Administrationskostnader	-13	-12	-50
Betalda räntor	-26	-16	-100
Betald skatt	0	-2	-2
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	4	3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	44	25	165
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	-1	8	-2
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	-10	-14	8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33	19	170
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-408	-385	-386
Försäljning av fastigheter	32	42	42
Investeringar i befintliga fastigheter och mark	-84	-31	-236
Investeringar i tillgångar som innehas för försäljning	-25		-49
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0		-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-485	-374	-630
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	20		
Emissionskostnader			0
Ersättning i samband med utfärdat optionsprogram		5	6
Upptagna lån	653		1 400
Amortering av lån	-295	-24	-947
Utbetald utdelning preferensaktier	-5	-5	-20
Kostnader i samband med upptagna/avslutade lån	0	-12	-12
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	372	-36	428
Periodens kassaflöde	-80	-391	-32
Likvida medel vid periodens början	577	608	609
Likvida medel vid periodens slut	497	217	577

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2016 3 mån jan-mar	2015 3 mån jan-mar	2015 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	6	3	16
Kostnader	-1	0	0
Bruttoresultat	5	3	16
Administrationskostnader	-10	-11	-42
Övriga rörelsekostnader	0	0	0
Rörelseresultat	-5	-8	-25
Finansnetto	-35	12	65
Resultat före skatt	-40	4	39
Skatt	7	3	-4
Periodens resultat efter skatt	-33	7	36

Periodens totalresultat överensstämmer med periodens resultat.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2016 31 mar	2015 31 mar	2015 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	1	1	1
Andelar i koncernföretag	304	298	304
Långfristiga fordringar	1 118	849	517
Derivat	0	0	15
Uppskjuten skattefordran	4	0	0
Exploateringsfastigheter	4	4	4
Summa anläggningstillgångar	1 432	1 153	842
Omsättningstillgångar			
Andelar i BRF	0	0	0
Kortfristiga fordringar	13	26	58
Likvida medel	399	187	550
Summa omsättningstillgångar	411	212	608
SUMMA TILLGÅNGAR	1 839	1 365	1 450
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa Eget kapital	831	836	844
Derivat	17	15	0
Långfristiga räntebärande skulder	976	498	445
Uppskjuten skatteskuld	0	0	3
Summa långfristiga skulder	994	512	449
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	15	16	157
Summa kortfristiga skulder	15	16	157
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 839	1 365	1 450

Övriga upplysningar

Medarbetare

Vid kvartalets slut uppgick antalet medarbetare till 121 (108). Andelen kvinnor uppgick till 37 procent (35).

Transaktioner med närstående

Victoria Park har inte haft några transaktioner med närstående som påverkat koncernens resultat eller finansiella ställning.

Redovisningsprinciper

Victoria Park följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningen av dessa (IFRIC) och årsredovisningslagen. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncernen, tillämpats. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Redovisningsprinciper som tillämpats för koncernen och moderbolaget överensstämmer, om ej annat anges nedan, med de redovisningsprinciper som användes vid upprättande av den senaste årsredovisningen med tillägg för utökade upplysningar enligt upplysningar om poster som värderas till verkligt värde i enlighet med IFRS 13.

Victoria Park tillämpar även IFRS 5, avyttringsgrupper som innehas för försäljning, vad gäller tillgångar och skulder som är hänförliga till uppförandet av fastighet och försäljning av bostadsrätter. Victoria Park har i och med att byggnation påbörjats omklassificerat det verkliga värdet på den mark där fastigheten uppförs samt de skulder som är hänförliga till detta projekt. Fram till att slutförandet av byggnationen sker kommer tillgången och skulderna öka i takt med investeringarna. Intäkten från projektet kommer att redovisas när projektet avslutats.

Poster värderade till verkligt värde

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde löpande kvartalsvis. Värderingen utförs av såväl externa värderingsinstitut som med hjälp av interna värderingsmodeller. Samtliga fastigheter värderas externt minst en gång per år. Värdering av förvaltningsfastigheter sker i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Det redovisade värdet avseende finansiella instrument redovisade till upplupet anskaffningsvärde överensstämmer med verkligt värde per bokslutsdatum. Derivatinstrument ligger i nivå 2 enligt IFRS 13. Med nivå 2 avses finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller som baseras på andra observerbara data för tillgången eller skulden.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens resultat och ställning kan komma att förändras, såväl positivt som negativt, på grund av risker och osäkerhetsfaktorer, som beskrivs i årsredovisning för 2015, på s. 40-43.

Granskning

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat sedan periodens utgång.

Utdelning

Styrelsen föreslår till årsstämman, för räkenskapsåret 2015, en utdelning om 0,20 kr per stamaktie och en utdelning om 20,00 kr per preferensaktie. Utdelningen på preferensaktien utbetalas med 5,00 kr per kvartal. Avstämningsdag för utdelning till stamaktieägarna föreslås vara den 25 april 2016 och beräknad utbetalningsdag 28 april 2016. Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägarna är sista vardagen i respektive kalenderkvartal och utbetalningsdag är cirka tre bankdagar därefter. Under första kvartalet 2016 har utdelning om 5,00 kr per preferensaktie, totalt 5 Mkr (5) utbetalats.

Undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och säkerhetsfaktorer som koncernen och moderbolaget står inför.

Malmö den 21 april 2016

Styrelsen i Victoria Park AB (publ)

Bo Forsén
Styrelseordförande

Greg Dingizian
vice styrelseordförande

Anders Pettersson
Styrelseledamot

Luciano Astudillo
Styrelseledamot

Henrik Bonde
Styrelseledamot

Lennart Sten
Styrelseledamot

Pia Kinhult
Styrelseledamot

Isabelle Wikner
Styrelseledamot

Peter Strand
VD

Nyckeltal

	2016-03-31 3 mån jan-mar	2015-03-31 3 mån jan-mar	2016-03-31 rullande 12 mån apr-mar	2015 12 mån jan-dec	2014 12 mån jan-dec
Finansiella					
Intäkter, Mkr	176	118	681	622	298
Driftsnetto, Mkr	83	51	346	314	128
Förvaltningsresultat, Mkr	43	18	179	155	36
Periodens resultat, Mkr	45	642	644	1 240	368
Avkastning på eget kapital, %	4,8	42,2	-	64,1	39,0
Soliditet, %	33,7	33,0	33,7	35,1	39,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	1,9	2,6	2,4	1,7
Belåningsgrad, %	57,0	59,5	57,0	55,8	54,9
Belåningsgrad fastigheter, %	61,6	61,9	61,6	60,9	65,9
Fastighetsrelaterade					
Hysesvärde bostäder helår, kr/kvm	971	937	965	971	947
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,8	96,2	96,6	96,9	96,2
Direktavkastning, %	4,8	5,0	4,8	5,2	5,0
Överskottsgrad, %	47,8	44,0	51,9	51,5	45,0
Marknadsvärde, kr/kvm	10 362	9 198	10 362	10 375	8 662
Uthyrningsbar yta, tkvm	767	708	767	708	355
Aktierelaterade ¹⁾					
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,19	0,08	0,80	0,17	0,04
Resultat per aktie, kr	0,18	2,82	2,80	5,48	1,77
Substansvärde per aktie, kr	14,11	10,39	14,11	13,86	6,80
EPRA NAV, kr	13,84	10,13	13,84	13,41	6,46
Eget kapital per aktie, kr	11,67	8,79	11,67	11,45	5,87
Kassaflöde per aktie, kr	0,15	0,09	0,84	0,78	0,26
Totalt börsvärde vid periodens slut, Mkr	4 234	2 417	4 234	3 625	1 543
Utdelning per stamaktie, kr	-	-	-	0,20 ²⁾	0,00
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	-	20,00	20,00
Antal aktier vid periodens slut, tusental	226 629	223 609	226 629	223 609	205 433
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning, tusental	229 379	226 629	229 379	226 629	212 983
Antal preferensaktier vid periodens slut, tusental	1 032	1 032	1 032	1 032	941
Gsn antal aktier under perioden efter utspädning, tusental	223 832	220 727	220 800	222 529	197 143

1) Nyckeltal per aktie avser stamaktier efter utspädning.

2) Baserat på föreslagen utdelning.

Aktien och ägarna

Victoria Park har tre aktieslag, stamaktier av serie A och B samt preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Bolagets totala börsvärde per den 31 mars 2016 uppgick till 4 234 Mkr (2 417). Bolaget hade vid periodens slut 6 760 aktieägare (5 687), varav 3 819 stamaktieägare av serie B (3 215). Victoria Park har inget innehav av egna stamaktier eller preferensaktier. Totalt omsattes under året 12 miljoner Victoria Park-aktier (39) till ett värde av 196 Mkr (371).

Aktiekapital

Per den 31 mars 2016 uppgick aktiekapitalet till 24,9 Mkr fördelat på 226 628 859 aktier, varav 79 566 104 stamaktier av serie A, 146 030 708 stamaktier av serie B och 1 032 047 preferensaktier. Totalt antal röster uppgick till 94 272 379,5.

I mars utökades antalet aktier och röster med 3 020 000 stamaktier av serie A genom verkställande direktörs nyttjande av teckningsoptioner enligt program beslutat 2013.

Kvotvärde per aktie är 0,11 kronor. Varje A-aktie berättigar till en röst och varje B-aktie samt preferensaktie berättigar vardera till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid årsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier.

Aktiehandeln 2016

	Betalkurs, kr		Antal aktieägare	
	2016 31 mar	2015 31 mar	2016 31 mar	2015 31 mar
A-aktier	17,40	9,40	2 771	2 653
B-aktier	17,50	9,30	3 819	3 215
Preferensaktier	285,00	328,50	1 692	1 620

Teckningsoptioner

Victoria Park har ett program för teckningsoptioner, som såldes till marknadsvärde enligt Black & Scholes värderingsmodell.

Under maj 2015 erbjöds och tecknade bolagets ekonomi- och finanschef samt fastighetschef vardera 620 000 stycken teckningsoptioner, och övriga anställda erbjöds och tecknade vardera 30 000-180 000 teckningsoptioner, beroende på befattning. Varje option ger rätt att i november 2017 kontant teckna en stamaktie av serie B, till en teckningskurs om 13,90 kronor. Per bokslutsdatum var 2 750 000 optioner tecknade.

Om samtliga teckningsoptioner nyttjas i teckningsoptionsprogrammen skulle det innebära att antalet stamaktier ökar med totalt 4 000 000 av serie B.

Obligation

I december 2014 emitterade Victoria Park en icke säkerställd obligation på den svenska marknaden. Obligationen uppgår till 400 Mkr och har en löptid på fyra år. Bland investerarna återfinns banker, pensionsfonder, privata företag samt enskilda investerare. Obligationenslån är noterat vid Nasdaq Stockholm där handel endast sker via svenska banker och fondkommissionärer. Marginalen på obligationen bestämdes till 5,0 procent över 3-månaders Stibor.

Ägarförteckning per den 31 mars 2016

Uppgifterna avser eget och/eller närståendes innehav, kända förändringar.

Namn	Antal aktier			TOTALT	Andel av, %	
	A-aktier	B-aktier	Pref-aktier		Kapital	Röster
Greg Dingizian ¹⁾	15 244 682	10 430 318		25 675 000	11,3	17,3
Länsförsäkringar Fastighetsfond	264 780	18 883 088		19 147 868	8,4	2,3
Östersjöstiftelsen	5 955 048	11 653 417	28 000	17 636 465	7,8	7,6
Dan Olofsson (Danir AB)	5 634 150	11 268 300		16 902 450	7,5	7,2
Isabelle Wikner (Pagoden AB)	4 116 426	10 231 352	91 187	14 438 965	6,4	5,5
Anders Pettersson	5 109 488	7 286 099		12 395 587	5,5	6,2
Ralph Mühlrad	3 319 538	5 740 000		9 059 538	4,0	4,1
Fjärde AP-Fonden	1 062 781	6 260 843		7 323 624	3,2	1,8
Peter Strand	3 082 400	3 774 800	4 000	6 861 200	3,0	3,7
ER-HO Fastigheter AB	2 311 085	4 188 915		6 500 000	2,9	2,9
Erik Selin	2 000 000	4 000 000		6 000 000	2,6	2,5
Gållöstiftelsen	1 321 000	2 642 000		3 963 000	1,7	1,7
Lennart Sten	1 378 450	2 435 200		3 813 650	1,7	1,7
AB Possessor	1 050 000	2 203 153		3 253 153	1,4	1,3
Bo Forsén	1 081 330	2 162 660	4 000	3 247 990	1,4	1,4
JP Morgan Bank	1 904 488	1 236 099		3 140 587	1,4	2,2
Danica Pension	908 000	1 860 411	3	2 768 414	1,2	1,2
Robur Försäkring	1 248 291	1 377 788	63 559	2 689 638	1,2	1,5
Amir Poursamad	937 039	1 574 589		2 511 628	1,1	1,2
Skyddsprodukter i Sverige Finans AB	832 800	1 665 600		2 498 400	1,1	1,1
Eklund & Peterson AB	2 296 327			2 296 327	1,0	2,4
Övriga	18 508 001	35 156 076	841 298	54 505 375	24,1	23,5
TOTALT	79 566 104	146 030 708	1 032 047	226 628 859	100,0	100,0

1) varav 150 000 A-aktier och 300 000 B-aktier genom pensionsförsäkring.

Definitioner

FINANSIELL

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital, justerat för preferensaktieutdelning och preferenskapitalet. Vid delårsbokslut omräknas resultat efter skatt till helårsbasis, med undantag för hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten och enbart faktiska värdeförändringar beaktas.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter, %

Räntebärande skulder i förhållande till förvaltningsfastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Förvaltningsresultat, Mkr

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före skatt (12 månader rullande) med återläggning av ränteutgifter/räntekostnader, värdeförändringar fastigheter och derivat, i förhållande till ränteutgifter/räntekostnader.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens utgång.

FASTIGHETSRELATERADE

Antal renoverade lgh

Antal lägenheter som vid bokslutsdatum till minsta del badrumrenoverats med påföljande hyresjustering.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Kontrakterad hyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde.

Direktavkastning, %

Driftsnetto på årsbasis i förhållande till fastigheternas genomsnittliga marknadsvärde under perioden, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden.

Hyresvärde, Mkr

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor vid periodens utgång.

Marknadsvärde per kvm

Fastigheternas marknadsvärde i förhållande till uthyrbar yta i kvm, exklusive mark.

Omflyttningshastighet, %

Antal avflyttningar i förhållande till antal lägenheter under senaste tolv månadersperiod, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden.

Överskottsgrad, %

Driftsnetto i förhållande till periodens hyresintäkt.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per aktie, kr

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till antalet stamaktier efter utspädning vid periodens utgång, justerat för kapitalet för preferensaktier.

EPRA NAV, kr

Eget kapital, med återläggning av preferensaktier, derivat och uppskjuten skatt i förhållande till antal utestående stamaktier vid periodens slut.

Förvaltningsresultat per aktie, kr

Resultat före värdeförändringar och skatt, i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning under perioden.

Genomsnittligt antal aktier, st

Antal utestående stamaktier vid periodens början, justerat med aktier emitterade under perioden viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar. Vid fondemissioner och företrädesemissioner med fondemissionselement omräknas antal utestående aktier före emissionen som om händelsen inträffas i början av den tidigaste period som redovisas för att få jämförbarhet.

Kassaflöde per aktie, kr

Kassaflöde från den löpande verksamheten, i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning under perioden.

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat efter skatt, i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, justerat för preferensaktieutdelning för perioden.

Substansvärde per aktie, kr

Eget kapital per stamaktie efter utspädning, justerat för kapitalet för preferensaktier och tillägg för uppskjuten skatteskuld.

Kalendarium

Årsstämma	21 april 2016
Delårsrapport januari-juni 2016	13 juli 2016
Delårsrapport januari-september 2016	26 oktober 2016
Bokslutskommuniké 2016	16 februari 2017

Kontakt

För ytterligare information, kontakta VD Peter Strand, mobil 070 588 16 61, e-post peter.strand@victoriapark.se eller ekonomi- och finanschef Andreas Morfiadakis, mobil 076 133 16 61, e-post andreas.morfiadakis@victoriapark.se.

Ekonomisk information

På Victoria Parks hemsida, www.victoriapark.se, finns samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Victoria Park AB (publ) skall offentliggöra i enlighet med lagen om värdepappersmarknad och lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 21 april 2016 kl. 14.00.

Detta är Victoria Park

Victoria Park är ett börsnoterat fastighetsbolag på Nasdaq Stockholm Mid Cap med fokus på bostäder på tillväxtorter i landet. Fastighetsbeståndet uppgår till 767 000 kvm, fördelat på 691 000 kvm bostäder och 76 000 kvm kommersiella lokaler, till ett marknadsvärde om 7,9 Mdkr. Bolaget arbetar långsiktigt med att utveckla trygga och attraktiva bostadsområden och skapa värde för boende, aktieägare och medarbetare.

Affärsidé

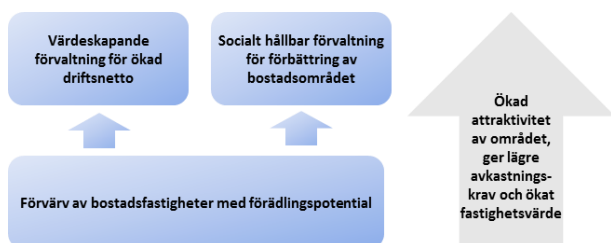
Victoria Park ska förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter på tillväxtorter i Sverige.

Verksamhet och affärsmodell

Verksamheten utgörs av affärsområdena *Förvaltningsfastigheter* och *Livsstilsboende*.

Victoria Parks affärsmodell för *Förvaltningsfastigheter* bygger på investeringar på tillväxtorter i Sverige.

Victoria Park förvärvar bostadsfastigheter med hög förädlingspotential och utvecklar fastighetsbeståndet genom värdeskapande fastighetsförbättringar för ökat driftsnetto och socialt hållbar förvaltningsarbete för att långsiktigt öka bostadsområdenas attraktion, som ger lägre avkastningskrav och därmed ökat fastighetsvärde.



Förvaltningen karaktäriseras av att den sköts i huvudsak med egen personal där Victoria Park ser fördelar med att anställa personer som är boende och därmed väl förankrade i bolagets bostadsområden. Detta bidrar till en bättre boendemiljö och leder på sikt till sänkta kostnader.

Affärsmodellen för *Livsstilsboende* bygger på att sälja bostadsrätter kopplat till ett omfattande servicekoncept, som ger ett högre försäljningspris jämfört med utveckling av traditionella bostadsrätter.

Marknad

De tillväxtorter Victoria Park verkar på präglas av stadig bostadsbrist med omfattande efterfrågan på bostäder, låg nyproduktionstakt av hyresrätter och stabila intäkter i form av positiv utveckling för såväl hyresvärde som priset för bostadsrätter. Den positiva hyresutvecklingen för bostäder är stabil. En reglerad hyresmarknad i kombination med upprustningsbehov av bostadsfastigheter ger goda möjligheter till ökade hyresintäkter genom standardhöjande investeringar.

Fastighetsmarknaden är fortsatt mycket gynnsam med stor efterfrågan på bostadsportföljer. Den låga räntan och den goda tillgången till kapital samt begränsat utbud av bostadsfastigheter driver fastighetspriser, tillika marknadsvärderingar, fortsatt uppåt.

Mål och strategier

Övergripande mål

- Etablera bolaget som en betydande aktör på den svenska bostadsmarknaden.
- Skapa en fastighetsportfölj om minst 1 miljon kvadratmeter.
- Skapa och förädla värden genom ett långsiktigt förvaltningsarbete med social dimension.

Finansiella mål

- Generera en långsiktig avkastning på eget kapital om minst 15 procent per år.
- Hålla en soliditet om minst 30 procent.
- Hålla en långsiktig belåningsgrad på högst 65 procent.

Investeringsstrategi

- Prioritera investeringar i tillväxtorter med geografiskt fokus på södra och mellersta Sverige.
- Utveckla befintligt fastighetsbestånd – med fokus på standardhöjande åtgärder samt förtätning genom nybyggnation.

Förvaltningsstrategi

- Utnyttja synergier genom en fastighetsportfölj om minst 1 miljon kvadratmeter.
- Arbeta med kundorienterad förvaltning, i huvudsak med egen personal.
- Förvaltningen genomsyras av ett tydligt socialt hållbarhets- och miljöfokus i arbetet att öka bostadsområdets värde och attraktivitet.

Victoria Park AB (publ)
org nr 556695-0738
Stora Varvsgatan 13 A
Box 2, 201 20 Malmö

Tfn 040 16 74 40

info@victoriapark.se
www.victoriapark.se



VICTORIA PARK®