

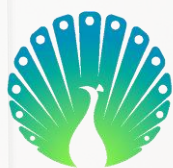
# VICTORIA PARK AB

## DELÅRSRAPPORT 2016

### JANUARI – JUNI

- Intäkterna ökade med 29 procent till 368 Mkr (285).
- Förvaltningsresultatet ökade med 64 procent till 100 Mkr (61), motsvarande 0,45 kr per aktie (0,28).
- Resultatet efter skatt uppgick till 497 Mkr (780), motsvarande 2,16 kr per aktie (3,48).
- Substansvärdet (EPRA NAV) ökade med 53 procent till 16,13 kr per aktie (10,56).
- Förvärv av drygt 600 lägenheter i Nyköping samt försäljning av en fastighet i Malmö.
- Emittering av 4-årig företagsobligation om 600 Mkr.

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 30 juni 2016 ett marknadsvärde om 8,5 Mdkr (6,6).



VICTORIA PARK®



## Perioden i korthet

### April-juni 2016

- Intäkter: 192 Mkr (167)
- Driftnetto: 102 Mkr (92)
- Förvaltningsresultat: 58 Mkr (43)
- Resultat efter skatt: 452 Mkr (138)
- Resultat per aktie: 1,97 kr (0,60)

### Januari-juni 2016

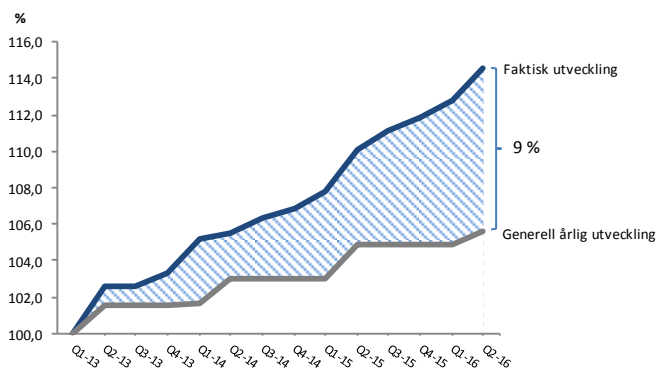
- Intäkter: 368 Mkr (285)
- Driftnetto: 184 Mkr (142)
- Förvaltningsresultat: 100 Mkr (61)
- Resultat efter skatt: 497 Mkr (780)
- Resultat per aktie: 2,16 kr (3,48)
- Kassaflöde per aktie: 0,43 kr (0,38)
- Substansvärde per aktie: 16,13 kr (10,56)
- Marknadsvärde, kr/kvm: 11 139 kr (9 376)

Jämförelser angivna i parentes avser motsvarande period föregående år.

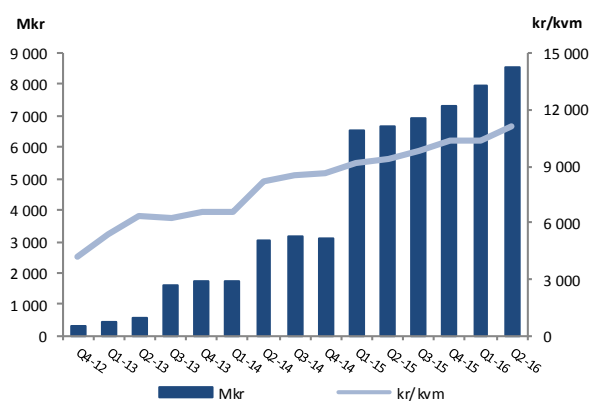
## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ANDRA KVARTALET

- Förvärv av bostadsbestånd i Nyköping om 50 000 kvm för 424 Mkr samt försäljning av en fastighet i Malmö om 12 000 kvm för 272 Mkr, med planerat till- och frånträde den 30 september 2016.
- Försäljning och frånträde av en fastighet till bostadsrättsförening i Eskilstuna för 43 Mkr, motsvarande 16 procent över marknadsvärdering.
- Färdigställande av Brf Bersån på livsstilsboendet i Malmö med en resultat effekt om 35 Mkr.
- Emittering av 4-årig företagsobligation om 600 Mkr, med första handelsdag den 7 juli på Nasdaq Stockholm.

### Bostäder hyresvärdesutveckling



### Marknadsvärdesutveckling



## VD Peter Strand har ordet:

### Affärsmodell som levererar

- » Förvärv av drygt 600 lägenheter i Nyköping.
- » Intensifierad investeringstakt och fortsatt ökad intjäningsförmåga.
- » Stärkt finansiell ställning skapar möjligheter.
- » Substansvärdet ökade till 16,13 kronor.

#### Förvärv av drygt 600 lägenheter i Nyköping

I juni tecknade vi avtal om att förvärva ett större bostadsfastighetsbestånd av Rikshem, beläget i Nyköping. Det är en viktig och strategisk affär för oss på en ny geografisk marknad. Beståndet, som är fullt uthyrt, omfattar totalt drygt 600 lägenheter med en uthyrbar yta om cirka 50 000 kvadratmeter. Den genomsnittliga hyran uppgår till 890 kronor per kvadratmeter. Förvärvet baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 424 miljoner kronor, motsvarande 8 400 kronor per kvadratmeter. Den initiala direktavkastningen beräknas till 4,7 procent. Det är ett optimalt bestånd för oss som vi förväntar oss kunna förädla över tid genom värdeskapande fastighetsutveckling med en social dimension.

Samtidigt avyttrar vi en fastighet i Malmö till Rikshem för 272 miljoner kronor. Fastigheten förvärvades 2013 och hade vid tidpunkten omfattande vakanta ytor, vilka nu är kontrakterade. Försäljningen genererar under tredje kvartalet en resultateffekt efter skatt om 35 miljoner kronor.

Efter till- och frånträde, som beräknas till den 30 september 2016, kommer Victoria Park att ha en samlad uthyrbar yta om 800 000 kvadratmeter fördelat på drygt 10 000 lägenheter. Vårt övergripande mål om att skapa en fastighetsportfölj om minst 1 miljon kvadratmeter kvarstår, och vi lägger mycket resurser på att identifiera och få till stånd nya affärer.

#### Första ombildningsaffären

I juni genomförde vi vår första ombildningsaffär när vi avyttrade en fastighet i Eskilstuna. Fastigheten såldes för 43 miljoner kronor, motsvarande cirka 14 900 kronor per kvadratmeter, vilket översteg senaste värdering med 16 procent. Intresset bland de boende att få köpa sin bostad var stort, och vi räknar med fler liknande affärer framöver.

#### Hög investeringstakt och ökat fastighetsvärde

Vi har under andra kvartalet intensifierat investeringstakten i vårt befintliga bestånd. 207 lägenheter har renoverats och färdigställs, jämfört med 170 under första kvartalet. Ytterligare 369 lägenheter är beslutade att renoveras. Vår fortsatta förädlingspotential är betydande, då antalet lägenheter som vi har renoverat utgör endast 20 procent av totala antalet lägenheter. Vår kraftigt ökade investeringstakt stärker intjäningsförmågan och fastighetsvärdet. Kvartalets värdeökning om 498 miljoner kronor förklaras även av fortsatt gynnsamt marknadsklimat med stor efterfrågan på bostäder, vilket leder till lägre direktavkastningskrav.

#### Stärkt finansiell ställning

Under juni emitterade vi en icke säkerställd företagsobligation om 600 miljoner kronor. Emissionen möttes av ett mycket stort intresse och tecknades framförallt av institutionella investerare. Obligationen emitterades under en total ram om 1 miljard kronor och kommer att löpa på fyra år med en rörlig ränta om Stibor 3m + 4,50 procent. Vid utgången av andra kvartalet uppgick därmed vår kassa till drygt 1 000 miljoner kronor.

Den finansiella utvecklingen under året visar att vår operativa och finansiella strategi bär. Under andra kvartalet uppgick överskottsgraden till drygt 54 procent medan räntetäckningsgraden var 2,8 gånger. Vårt förvaltningsresultat har under perioden ökat till 100 miljoner kronor, vilket är en förbättring med 64 procent. Vår belåningsgrad ligger på 57 procent att jämföra med 61 procent föregående år.

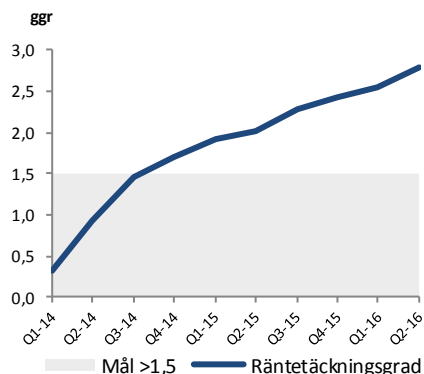
Vi har således en stark finansiell ställning och därmed stor handlingsfrihet. Glädjande är också att vår förvaltningsmodell med en social dimension väcker allt större intresse, och är en viktig ingrediens i ambitionen att göra ytterligare förvärv, inte minst avseende kommunala bestånd. Med andra ord är vi väl rustade att skapa ytterligare aktieägarvärde på såväl kort som lång sikt.

Malmö den 13 juli 2016

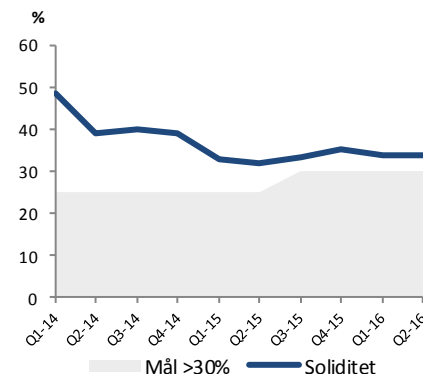
Peter Strand, Verkställande direktör

### Finansiella mål och måluppfyllnad

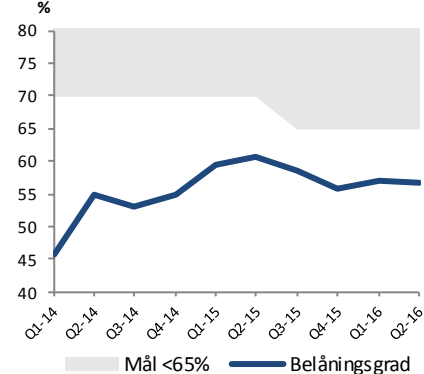
#### Räntetäckningsgrad



#### 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	2016 30 jun	2016 31 mar	2015 31 dec	2015 30 sep	2015 30 jun	2015 31 mars	2014 31 dec
Intäkter	743	739	675	668	662	658	638
Kostnader	-368	-370	-344	-345	-345	-345	-345
<b>Driftsnetto</b>	<b>375</b>	<b>369</b>	<b>331</b>	<b>323</b>	<b>318</b>	<b>313</b>	<b>293</b>
Administrationskostnader	-46	-46	-45	-43	-43	-41	-41
<b>Rörelseresultat</b>	<b>328</b>	<b>323</b>	<b>286</b>	<b>280</b>	<b>275</b>	<b>272</b>	<b>252</b>
Ränteintäkter/Räntekostnader m.m.	-131	-103	-100	-102	-102	-101	-107
<b>Resultat före skatt</b>	<b>197</b>	<b>219</b>	<b>186</b>	<b>179</b>	<b>173</b>	<b>171</b>	<b>145</b>
Skattekostnad	-43	-48	-41	-39	-38	-37	-39
<b>Periodens resultat</b>	<b>154</b>	<b>171</b>	<b>145</b>	<b>140</b>	<b>135</b>	<b>134</b>	<b>106</b>
<b>Resultat efter skatt hänförligt till:</b>							
Stamaktieägare	133	150	124	119	114	113	85
Preferensaktieägare	21	21	21	21	21	21	21
Resultat före skatt per stamaktie, kr	0,79	0,89	0,75	0,71	0,69	0,68	0,57



Nyrenoverad lägenhet i Borås.



## Fastighetsbestånd

Per den 30 juni 2016 uppgick Victoria Parks fastighetsbestånd till 766 000 kvm (708 000) fördelat på 689 000 kvm bostäder och 77 000 kvm kommersiella lokaler, till ett marknadsvärde om 8,5 Mdkr (6,6). Hälften av bolagets lokaler rymmer någon form av samhällsrelaterad verksamhet.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdatum till 96,6 procent (96,3), återstående vakans utgörs i huvudsak av omflyttningsvakans och outhyrda parkeringsplatser.

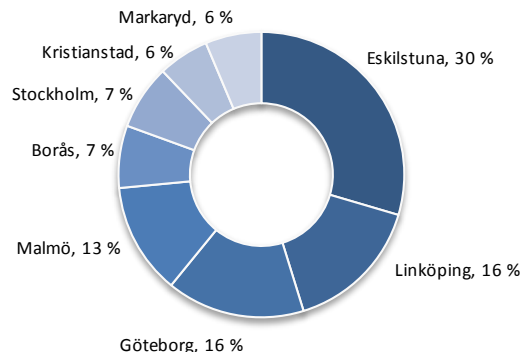
Till följd av standardhöjande investeringar har hyresvärdet för bostäder i jämförbart bestånd ökat med 4 procent till 994 kronor per kvm (954).

Per bokslutsdatum har 1 836 lägenheter, av koncernens totalt 9 490 lägenheter, till minsta del badrumsrenoverats med påföljande hyresjustering. Under innevarande kvartal har 207 lägenheter färdigställts att jämföra med 170 under första kvartalet 2016. Ytterligare 369 lägenheter är beslutade att till minsta del badrumsrenoveras under kommande två kvartal.

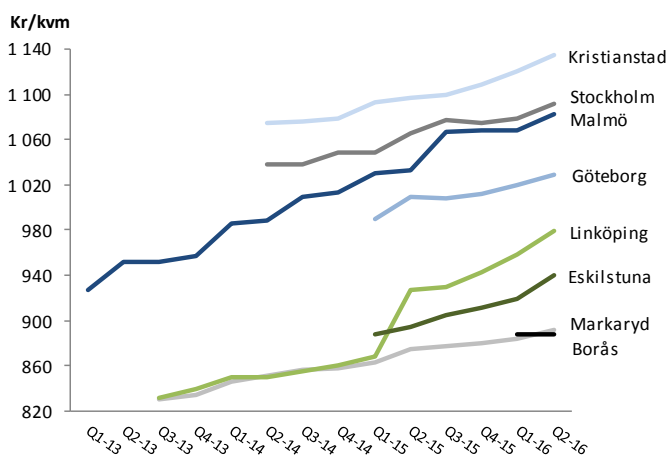
Koncernens ambition är att i så stor utsträckning som möjligt genomföra till minsta del badrumsrenoveringar i samband med samtliga omflyttningar i beståndet. Den genomsnittliga omsättningshastigheten uppgår till 15,0 procent. Utöver denna typ av renoveringar erbjuder bolaget boende på samtliga orter 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	3 029	233	240	227	12	226	944	219	96,6	15
Linköping	2	1 428	187	122	115	7	120	982	114	95,0	20
Göteborg	2	1 277	49	112	80	32	120	1 066	118	98,5	9
Malmö	9	960	899	86	76	10	97	1 121	94	97,2	11
Stockholm	5	535	323	50	45	5	56	1 126	54	96,7	8
Borås	13	911	0	60	57	3	54	894	53	97,4	13
Markaryd	44	768	85	57	51	7	49	851	45	93,0	21
Kristianstad	20	582	60	38	38	1	44	1 149	43	97,9	27
<b>Totalt</b>	<b>177</b>	<b>9 490</b>	<b>1 836</b>	<b>766</b>	<b>689</b>	<b>77</b>	<b>765</b>	<b>999</b>	<b>740</b>	<b>96,6</b>	<b>15</b>

### Hyresvärde per område



### Bostäder hyresvärdesutveckling



### Fastighetsbeståndets förändring

Under perioden har totalt 212 Mkr (63) investerats i befintliga fastigheter. Bolaget har som mål att standardhöja samtliga lägenheter i beståndet i samband med omflyttning, vilket gör att investeringstakten kommer att vara fortsatt hög framöver. Merparten av den totala investeringen under perioden är hyrespåverkande men det görs även investeringar i beståndet med mål att sänka energiförbrukningen. Under perioden har tillträde av bestånd i Borås samt frånträde av två fastigheter i Eskilstuna ägt rum.

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

Mkr	2016 30 jun	2015 30 jun	2015 31 dec
<b>Ingående värde fastighetsbestånd</b>	<b>7 372</b>	<b>3 158</b>	<b>3 158</b>
<i>Varav avser tillgångar som innehas för försäljning</i>	-27		-20
Investeringar i befintliga fastigheter	212	63	236
Förvärv	533	2 599	2 602
Försäljningar	-89	-33	-34
Orealiserade värdeförändringar	532	878	1 431
<b>Utgående värde fastighetsbestånd</b>	<b>8 533</b>	<b>6 665</b>	<b>7 372</b>

## Kvartalet 1 april-30 juni 2016

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

### Driftsnetto

Intäkterna ökade under andra kvartalet och uppgick till 192 Mkr (167). Av kvartalets intäktsökning avser 9 Mkr förvärvet i Borås som tillträdades i mars. Ökningen förklaras även av genomförda standardhöjande åtgärder där drygt 200 lägenheter renoverats i samband med omflyttning, nya uthyrbara ytor samt tillvalsuppgärderingar. Under kvartalet har den generella hyresförhandlingen för 2016 verkställt i intervallet 0,5-1,1 procent för bestånden i Eskilstuna, Linköping, Malmö, Markaryd och Stockholm. Den generella hyresförhandlingen för 2016 i Göteborg är inte avslutad.

Kostnaderna uppgick till -90 Mkr (-75), vilket är lägre än föregående kvartal till följd av huvudsakligen sedvanlig säsongsvariation avseende uppvärmningskostnad. Kvartalets underhållsarbete avser främst fasadarbete, fönsterbyte samt utemiljöer.

Driftsnettot för kvartalet ökade med 19 Mkr jämfört med föregående kvartal och uppgick till 102 Mkr (92). Överskottsgraden uppgick till 54,1 procent (55,9).

### Resultat

Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 58 Mkr (43), vilket motsvarar 0,25 kr per stamaktie.

Administrationskostnader uppgick till -15 Mkr (-13) och är något högre än föregående kvartal med anledning av Borås-beståndet som i andra kvartalet fått full effekt.

Finansnettot ökade under kvartalet till -29 Mkr (-36), till följd av tillträdet i Borås samt den företagsobligation som emitterats.

Värdeförändring på fastigheter uppgick till 498 Mkr (73) och har ökat jämfört med föregående kvartal. Ökningen hänförs främst till koncernens hyresdrivande investeringar, justering av direktavkastningskrav samt ändring av antaganden gällande inflation och vakansgrad.

Skattekostnaden uppgick under kvartalet till -108 Mkr (-24). Ökningen jämfört med föregående kvartal hänförs till uppskjuten skatt främst kopplat till ovan nämnda värdeökning på fastigheterna.

Avveckling i samband med färdigställandet av 57 bostadsrätter på livsstilsboendet i Malmö genererade under kvartalet en resultat effekt om 35 Mkr (-).

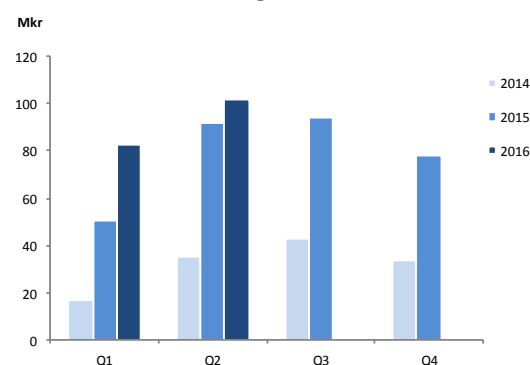
Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 452 Mkr (138), vilket motsvarar 1,97 kr (0,60) per stamaktie, justerat för preferensaktieutdelning under kvartalet om -5 Mkr (-5).

### Övrigt

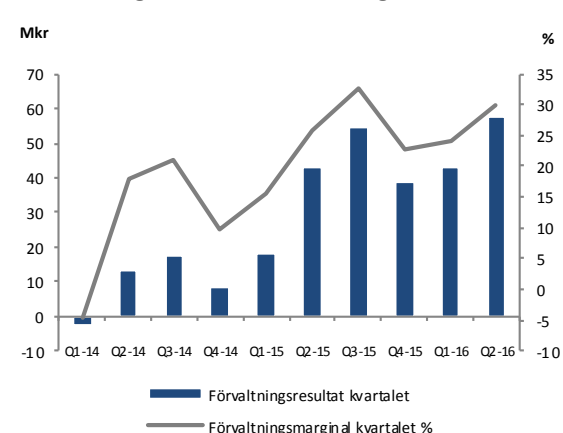
I juni tecknades förvärvsavtal om 611 lägenheter i Nyköping med ett underliggande fastighetsvärde om 424 Mkr. Beståndet är fullt uthyrt med en genomsnittlig bostadshyra om knappt 900 kronor per kvm. Den initiala direktavkastningen beräknas till 4,7 procent. Planerat tillträde sker den 30 september 2016. Samtidigt avyttrar Victoria Park en fastighet i Malmö för 272 Mkr, som genererar en resultat effekt efter skatt om 35 Mkr under tredje kvartalet.

Försäljning av den sista etappen med 64 lägenheter på livsstilsboendet i Malmö pågår enligt plan. Per bokslutsdatum var 61 lägenheter sålda, vilket motsvarar 95 procent.

### Driftsnettoutveckling



### Förvaltningsresultatsutveckling



## Perioden 1 januari-30 juni 2016

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

### Intäkter

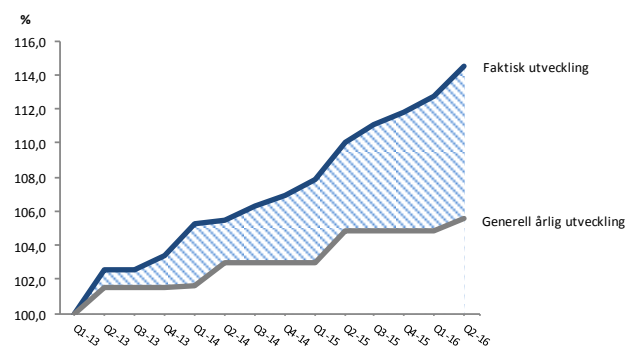
Periodens intäkter ökade till 368 Mkr (285), vilket beror främst på tillträde av nya bestånd under perioden samt full effekt av fastigheter tillträdna under 2015.

Intäktsökningen är även ett resultat av bolagets ökade investeringstakt i standardhöjande investeringar. 377 lägenheter har renoverats i samband med omflyttning, outnyttjade utrymmen har konverterats till uthyrbara ytor och tillvals-uppgradering har genomförts.

Lokalintäkterna har för perioden ökat med anledningen av nya avtal i Göteborg och Malmö.

Den årliga generella hyresförhandlingen har under perioden verkställts i intervallet 0,3-1,1 procent för hela fastighetsbeståndet förutom Göteborg.

### Bostäder hyresvärdesutveckling



Till följd av standardhöjande investeringar samt genomförda bruksvärdesprövningar har Victoria Parks hyresvärde per kvm sedan årsskiftet 2012/13 ökat med 15 procent, jämfört med cirka 6 procent, som motsvarar den generella årliga höjningen.

### Driftsnetto

Periodens kostnader uppgick till -184 Mkr (-142). I kostnader kopplade till förvaltningsverksamheten ingår driftskostnader, underhållskostnader, fastighetsskatt och försäkring samt övriga förvaltningskostnader. Driftskostnader omfattar uppvärmning, vatten- och elförbrukning samt avfallshantering. Underhållsarbete har under perioden avsett främst hissar, fasader, fönster och utemiljöer. Upprustning av utemiljön syftar främst till ökad trivsel och trygghet i bostadsområdet.

Periodens driftsnetto uppgick till 184 Mkr (142). Överskottsgraden uppgick till 51,1 procent (51,0).

### Förvaltningsresultat

Administrationskostnaderna uppgick till -29 Mkr (-25) och består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader samt marknads- och försäljningskostnader. Ökningen hänförs huvudsakligen till det utökade personal-

behovet i samband med de nyförvärv som gjorts under det senaste året.

Finansnettot för perioden uppgick till -55 Mkr (-55) och utgörs främst av räntekostnader avseende bolagets fastighetsportfölj per den 30 juni. I juni emitterades en icke säkerställd företagsobligation om totalt 600 Mkr som löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 450 punkter.

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 100 Mkr (61), vilket ger en förvaltningsmarginal på 27,3 procent (21,6).

### Värdoförändringar fastigheter/derivat

Samtliga fastigheter har per bokslutsdatum externvärderats av samma auktoriserade värderingsfirma som bolaget anlitat sedan 2014. Värdoförändringen är huvudsakligen hänförlig till den hyresvärdeökning som skett i beståndet och mindre ändringar i antaganden för långsiktig vakans och inflationstakt för 2016. Med anledning av att flertalet jämförbara transaktioner kommit till avslut under perioden har justeringar av direktavkastningskravet för beståndet gjorts. Fastigheternas marknadsvärde per den 30 juni uppgick till 8 533 Mkr, där restvärdet beräknats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 4,7 procent, vilket är en sänkning med 10 punkter jämfört med föregående kvartal.

För att begränsa känsligheten för marknadens räntefluktuationer har koncernen räntesäkrat låneportföljen med derivat. Derivatens redovisas varje period till marknadsvärde med förändringar som redovisas över resultaträkningen. Koncernen har utöver derivaten låneavtal som löper med fast ränta.

I takt med sänkta marknadsräntor har värdet för koncernens derivat utvecklats negativt, vilket för perioden har medfört en negativ resultateffekt om -72 Mkr (29). Förändring av marknadsvärdet är inte kassaflödespåverkande och vid derivatens slutförfalltid är värdet noll.

### Skatt

Skatteeffekten för perioden uppgick till -116 Mkr (-194) och består dels av uppskjuten skatt hänförlig till värdoförändringar 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

Under perioden har 57 bostadsrätter på livsstilsboendet i Malmö färdigställts, vilket genererade en resultateffekt om 35 Mkr (-).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 497 Mkr (780), vilket motsvarar 2,16 kr (3,48) per stamaktie, justerat för preferensaktieutdelning under perioden om -10 Mkr (-10).

## 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 184 Mkr (142) och resultat före skatt 579 Mkr (975) består av värdeförändringar fastigheter 551 Mkr (884), värdeförändringar av derivat -72 Mkr (29), administrationskostnader -29 Mkr (-25) samt ränteintäkter/räntekostnader -55 Mkr (-55).

Förvaltningsverksamheten består per bokslutsdatum av bolagets fastigheter i Borås, Eskilstuna, Göteborg, Kristianstad, Linköping, Malmö, Markaryd och Stockholm. Fastigheterna i Borås tillträdde den 1 mars i år.

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.

I juni färdigställdes 57 bostadsrätter på livsstilsboendet i Malmö, vilket genererade en resultat effekt om 35 Mkr (-). Försäljning av den sista etappen, Brf Pergolan med 64 lägenheter, pågår enligt plan. Per bokslutsdatum uppgår antalet sålda lägenheter till 61. I januari 2016 startades byggnationen med inflyttning beräknad till andra kvartalet 2017. Under förutsättning att lägenheterna säljs enligt plan bedöms den totala resultat effekten 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 104 Mkr (68). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till totalt 98 Mkr (85).

Investeringsverksamheten har påverkat perioden med -547 Mkr (-433) genom främst tillträdet i Borås. Utöver tillträdet har bolaget investerat -240 Mkr (-90) i främst standardhöjande åtgärder samt nyproduktion avseende livsstilsboendet som finansieras via byggkreditiv. Koncernen har även avyttrat två fastigheter, vilket har påverkat kassa-

flödet positivt med 75 Mkr (42). Vidare har kassaflödet från avvecklad verksamhet påverkat kassan positivt om 27 Mkr (-). Finansieringsverksamheten redovisar nettoinbetalningar om 906 Mkr (419), hänförligt främst till upptagande av lån i samband med tillträdet i Borås och emitterad obligation. Beslutad utdelning till stam- och preferensaktieägare har gjorts med -55 Mkr (-10) under perioden.

Koncernens likvida medel vid periodens slut uppgick till 1 033 Mkr (679). 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 11 Mkr (6) och består främst av fakturerad managementavgift.

Periodens resultat efter skatt uppgick till -65 Mkr (27).



Ny marklägenhet i Malmö, som konverterats från outnyttjad yta.





# 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.

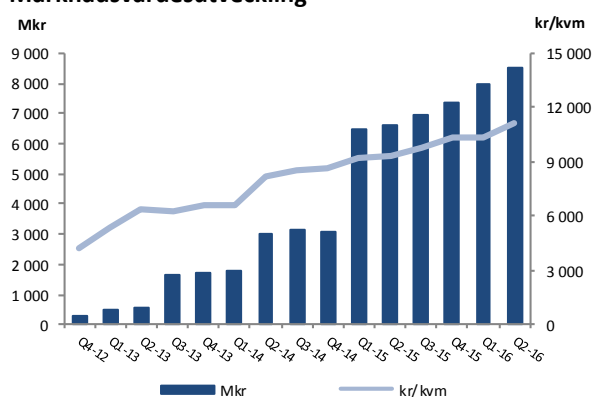
## Fastigheter

Fastighetsvärderingar görs kvartalsvis och fastigheterna redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Bolaget har som policy att hela beståndet värderas externt minst en gång per år. Savills Sweden och Bryggan Fastighets-ekonomi har per bokslutsdatum externvärderat bolagets samtliga fastigheter. Som huvudmetod används kassaflödes-kalkyler i vilka driftsnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden anpassas efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år.

Per bokslutsdatum har fastigheterna externvärderats till ett marknadsvärde om 8 533 Mkr (6 638), motsvarande 11 139 kr/kvm (9 376).

Victoria Parks fastighetsbestånd per den 30 juni uppgick till 766 000 kvm (708 000) med ett hyresvärde om 765 Mkr (681).

## Marknadsvärdesutveckling



## Likvida medel

Koncernens likviditet uppgick vid periodens slut till 1 033 Mkr (679). Under perioden har 600 Mkr tillförts i samband med den utgivna obligationen. Emissionslikviden avses användas till koncernens löpande verksamhet, inklusive förvärv och värdehöjande investeringar i fastighetsbeståndet. 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 marknadsvärde. Processen genererade ett tillskott i kassan om cirka 95 Mkr.

Tillträdet av beståndet i Borås har reducerat likvida medel med cirka 180 Mkr. Avveckling av bostäder på livsstilsboendet i Malmö och försäljning respektive bostadsrättsombildning av fastigheter i Eskilstuna har efter lösen av banklån tillfört kassan cirka 102 Mkr. Investeringar under perioden har uppgått till 240 Mkr (90) och avser befintligt bestånd samt nyproduktion 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 utnyttjad checkkredit om 30 Mkr (90).

## Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per den 30 juni 2016 till 3 277 Mkr (2 365) med en soliditet på 33,9 procent (31,9). 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. Utdelning avseende stam- och preferensaktier har under perioden påverkat eget kapital med -66 Mkr (-21).

## Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld om 587 Mkr (296) är nettobeloppet av värdeförändringar av fastigheter och derivat som vid bokslutsdatum uppgick till 667 Mkr (367) samt aktivering av uppskjuten skattefordran med 80 Mkr (71).

## Räntebärande skulder

Under juni månad har koncernen upptagit sin andra obligation, en obligation på fyra år med en ram om totalt 1 000 Mkr där 600 Mkr togs upp under juni månad. Obligationen möttes av stort intresse och tecknades framförallt av institutionella investerare med en rörlig ränta om Stibor 3m + 4,5 procent. Därutöver har koncernen under perioden refinansierat cirka 1 390 Mkr, vilket frigjorde 95 Mkr i likviditet och sänkte koncernens snittränta. Genomsnittsräntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive räntederivat och räntetak uppgick per bokslutsdatum till 2,4 procent (2,3).

Koncernens räntebärande skulder, exklusive byggkreditiv, uppgick till 5 477 Mkr (4 531), vilket motsvarar en belåningsgrad om 56,7 procent (60,7) att jämföra med det långsiktiga målet om högst 65 procent. Vid bokslutsdatum uppgick kreditbindningstiden till 5,2 år (6,1), och den genomsnittliga räntan på utnyttjad kredit uppgick till 2,0 procent (1,9), exklusive räntederivat och räntetak.

Räntebindningstid, inklusive räntederivat och räntetak, uppgick till 2,4 år (3,2). Andel lån som är räntesäkrade via derivat, räntetak eller fast ränta uppgick till 49,5 procent (58,4).

## Kreditbindningsstruktur per 2016-06-30

År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år			0,0
1 - 2 år	265	1,3	4,8
2 - 3 år	1 766	2,4	32,0
3 - 4 år	1 536	2,6	27,8
4 - 5 år	1 550	1,3	28,1
> 5 år	404	0,7	7,3
<b>Summa</b>	<b>5 521</b>	<b>2,0</b>	<b>100,0</b>

## Räntebindningsstruktur per 2016-06-30

År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	2 791	3,1	50,5
1 - 2 år			0,0
2 - 3 år	874	2,6	15,8
3 - 4 år	788	1,1	14,3
4 - 5 år			0,0
> 5 år	1 069	1,0	19,4
<b>Summa</b>	<b>5 521</b>	<b>2,4</b>	<b>100,0</b>

## Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	2016 3 mån apr-jun	2015 3 mån apr-jun	2016 6 mån jan-jun	2015 6 mån jan-jun	Rullande 12 mån jul-jun	2015 12 mån jan-dec
Intäkter	192	167	368	285	706	622
Kostnader	-90	-75	-184	-142	-350	-309
<b>Driftsnetto<sup>1)</sup></b>	<b>102</b>	<b>92</b>	<b>184</b>	<b>142</b>	<b>356</b>	<b>314</b>
Administrationskostnader	-15	-13	-29	-25	-54	-50
Värdoförändringar fastigheter	498	73	551	884	1 102	1 436
<b>Rörelseresultat</b>	<b>585</b>	<b>152</b>	<b>706</b>	<b>1 001</b>	<b>1 405</b>	<b>1 699</b>
Ränteintäkter/Räntekostnader m.m.	-29	-36	-55	-55	-109	-109
Värdoförändringar derivat	-31	46	-72	29	-82	19
<b>Resultat före skatt</b>	<b>525</b>	<b>162</b>	<b>579</b>	<b>975</b>	<b>1 214</b>	<b>1 610</b>
Skattkostnad	-108	-24	-116	-194	-291	-369
<b>Periodens resultat från kvarvarande verksamheter</b>	<b>417</b>	<b>138</b>	<b>463</b>	<b>780</b>	<b>923</b>	<b>1 240</b>
Resultat från avvecklad verksamhet	35		35		35	
<b>Periodens resultat</b>	<b>452</b>	<b>138</b>	<b>497</b>	<b>780</b>	<b>958</b>	<b>1 240</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Periodens summa totalresultat</b>	<b>452</b>	<b>138</b>	<b>497</b>	<b>780</b>	<b>958</b>	<b>1 240</b>
<b>Förvaltningsresultat före skatt</b>	<b>58</b>	<b>43</b>	<b>100</b>	<b>61</b>	<b>194</b>	<b>155</b>
<b>Resultat per aktie</b>						
Resultat per stamaktie, kr	1,98	0,60	2,17	3,50	4,19	5,51
Efter utspädning, kr	1,97	0,60	2,16	3,48	4,19	5,48

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-jun	2015 jan-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun
Intäkter	362	280	4	4	2	0	368	285
Kostnader	-178	-137	-6	-5	0	0	-184	-142
<b>Driftsnetto</b>	<b>184</b>	<b>143</b>	<b>-2</b>	<b>-1</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>184</b>	<b>142</b>

Mkr	Förvaltningsverksamhet		Serviceverksamhet		Projektutveckling		TOTALT	
	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2016 apr-jun	2015 apr-jun
Intäkter	187	164	2	2	2	0	191	167
Kostnader	-87	-72	-3	-3	0	0	-90	-75
<b>Driftsnetto</b>	<b>101</b>	<b>92</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>102</b>	<b>92</b>

## Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2016 30 jun	2015 30 jun	2015 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	3	4	4
Förvaltningsfastigheter	8 533	6 665	7 372
Derivat	0	27	18
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>8 537</b>	<b>6 696</b>	<b>7 394</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Andelar i Brf	2	0	0
Fordringar	25	14	13
Likvida medel	1 033	679	577
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 060</b>	<b>693</b>	<b>590</b>
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	56	32	66
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>9 653</b>	<b>7 420</b>	<b>8 050</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 277</b>	<b>2 365</b>	<b>2 826</b>
Uppskjuten skatteskuld	587	296	471
Långfristiga räntebärande skulder	5 449	4 234	4 102
Derivat	65	11	12
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 102</b>	<b>4 542</b>	<b>4 585</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	28	269	388
Övriga skulder	196	212	186
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>224</b>	<b>481</b>	<b>574</b>
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	50	32	66
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>9 653</b>	<b>7 420</b>	<b>8 050</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2016 30 jun	2015 30 jun	2015 31 dec
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>2 826</b>	<b>1 480</b>	<b>1 480</b>
Periodens totalresultat	497	780	1 240
Ersättning i samband med försäljning av utfärdade optioner			1
Nyemission	20	11	10
Emissionskostnader	0		0
Kvittningsemission		115	115
Utdelning stamaktier	-45		
Utdelning preferensaktier	-21	-21	-21
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>3 277</b>	<b>2 365</b>	<b>2 826</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	2016 6 mån jan-jun	2015 6 mån jan-jun	2015 12 mån jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Driftsnetto	184	142	314
Administrationskostnader	-29	-25	-50
Betalda räntor	-52	-48	-100
Betald skatt	0	-2	-2
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	1	3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>104</b>	<b>68</b>	<b>165</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	-9	6	-2
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	2	11	8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>98</b>	<b>85</b>	<b>170</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter	-409	-384	-386
Försäljning av fastigheter	75	42	42
Investeringar i befintliga fastigheter och mark	-212	-90	-236
Investeringar i tillgångar som innehas för försäljning	-28		-49
Försäljning av avvecklad verksamhet	27		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1	-1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-547</b>	<b>-433</b>	<b>-630</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	20		
Emissionskostnader	0	0	0
Ersättning i samband med utfärdad optionsprogram		5	6
Upptagna lån	1 254	1 369	1 400
Amortering av lån	-302	-931	-947
Utbetald utdelning	-55	-10	-20
Kostnader i samband med upptagna/avslutade lån	-11	-14	-12
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>906</b>	<b>419</b>	<b>428</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>456</b>	<b>71</b>	<b>-32</b>
Likvida medel vid periodens början	577	608	609
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1 033</b>	<b>679</b>	<b>577</b>

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2016 3 mån apr-jun	2015 3 mån apr-jun	2016 6 mån jan-jun	2015 6 mån jan-jun	2015 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	6	3	11	6	16
Kostnader	-1	0	-2	0	0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>16</b>
Administrationskostnader	-11	-10	-21	-22	-42
Övriga rörelsekostnader	0	0	0	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-7</b>	<b>-6</b>	<b>-12</b>	<b>-15</b>	<b>-25</b>
Finansnetto	-31	35	-66	47	65
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-37</b>	<b>28</b>	<b>-77</b>	<b>32</b>	<b>39</b>
Skatt	6	-8	13	-5	-4
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>-32</b>	<b>20</b>	<b>-65</b>	<b>27</b>	<b>36</b>

Periodens totalresultat överensstämmer med periodens resultat.

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2016 30 jun	2015 30 jun	2015 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	1	2	1
Andelar i koncernföretag	304	299	304
Långfristiga fordringar	1 118	517	517
Derivat	0	21	15
Uppskjuten skattefordran	9	0	0
Exploateringsfastigheter	2	4	4
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 435</b>	<b>843</b>	<b>842</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Andelar i BRF	2	0	0
Kortfristiga fordringar	24	20	58
Likvida medel	945	644	550
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>971</b>	<b>665</b>	<b>608</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 397</b>	<b>1 508</b>	<b>1 450</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Summa Eget kapital</b>			
Derivat	43	0	0
Långfristiga räntebärande skulder	1 591	640	445
Uppskjuten skatteskuld	0	0	3
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 633</b>	<b>640</b>	<b>449</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	32	33	157
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>32</b>	<b>33</b>	<b>157</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 397</b>	<b>1 508</b>	<b>1 450</b>



## Övriga upplysningar

### Medarbetare

Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 128 (114). Andelen kvinnor uppgick till 35 procent (37).

### Transaktioner med närstående

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

### Årsstämma 2016

Victoria Park avhöll den 21 april 2016 sin årsstämma. Vid stämman fattades bl.a. följande beslut. Omval av styrelseledamöterna Henrik Bonde, Greg Dingizian, Bo Forsén, Pia Kinhult, Anders Pettersson, Lennart Sten och Isabelle Wikner. Bo Forsén omvaldes även till styrelseordförande. Till ny styrelseledamot valdes Sofia Ljungdahl. Till revisor omvaldes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Mats Åkerlund som fortsatt huvudansvarig revisor.

### Utdelning

Under andra kvartalet har utdelning om 0,20 kronor per stamaktie, totalt 45 Mkr (-), utbetalats. Under första respektive andra kvartalet har utdelning om vardera 5,00 kronor per preferensaktie, totalt 10 Mkr (10), utbetalats.

Till följd av Victoria Parks goda finansiella ställning och en stark kassagenerering har styrelsen för avsikt att varje år föreslå en utdelning på bolagets stamaktier som uppgår till 25 procent av resultatet före skatt med undantag för värdeförändringar med beaktande av Victoria Parks förvärvsmöjligheter och finansiella ställning.

Utdelningen till preferensaktieägare avses ske i enlighet med bolagsordningens bestämmelser, vilket innebär en årlig utdelning om 20,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor. Avstämningsdagar för utdelning är, förutsatt att bolagsstämman beslutar om utdelning, sista vardagen i mars, juni, september och december.

Ingen utdelning får ske till stamaktieägarna innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive inestående belopp. Inlösen kan ske på bolagets begäran från och med år 2015.

### Väsentliga händelser efter perioden utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat sedan periodens utgång.

### Redovisningsprinciper

Victoria Park följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningen av dessa (IFRIC) samt årsredovisningslagen. Vidare har Rådet för finansiell rapporteringens 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.

### Granskning

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

### 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.

### 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 13 juli 2016

Styrelsen i Victoria Park AB (publ)

Bo Forsén  
Styrelseordförande

Greg Dingizian  
vice styrelseordförande

Henrik Bonde  
Styrelseledamot

Pia Kinhult  
Styrelseledamot

Sofia Ljungdahl  
Styrelseledamot

Anders Pettersson  
Styrelseledamot

Lennart Sten  
Styrelseledamot

Isabelle Wikner  
Styrelseledamot

Peter Strand  
VD

## Nyckeltal

	2016-06-30 3 mån apr-jun	2015-06-30 3 mån apr-jun	2016-06-30 6 mån jan-jun	2015-06-30 6 mån jan-jun	2016-06-30 rullande 12 mån jul-jun	2015	2014
<b>Finansiella</b>							
Intäkter, Mkr	192	167	368	285	706	622	298
Driftsnetto, Mkr	102	92	184	142	356	314	128
Förvaltningsresultat, Mkr	58	43	100	61	194	155	36
Periodens resultat, Mkr	452	138	497	780	957	1 240	368
Avkastning på eget kapital, %	19,9	51,2	19,9	51,2	-	64,1	39,0
Soliditet, %	33,9	31,9	33,9	31,9	33,9	35,1	39,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,0	2,8	2,0	2,8	2,4	1,7
Belåningsgrad, %	56,7	60,7	56,7	60,7	56,7	55,8	54,9
Belåningsgrad fastigheter, %	64,2	67,6	64,2	67,6	64,2	60,9	65,9
<b>Fastighetsrelaterade</b>							
Hysesvärde bostäder helår, kr/kvm	985	955	985	955	973	971	947
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,6	96,3	96,6	96,3	96,7	96,9	96,2
Direktavkastning, %	4,6	5,2	4,6	5,2	4,6	5,2	5,0
Överskottsgrad, %	54,1	55,9	51,1	51,0	51,5	51,5	45,0
Marknadsvärde, kr/kvm	11 139	9 376	11 139	9 376	11 139	10 375	8 662
Uthyrningsbar yta, tkvm	766	708	766	708	766	708	355
<b>Aktierelaterade<sup>1)</sup></b>							
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,25	0,19	0,45	0,28	0,87	0,17	0,04
Resultat per aktie, kr	1,97	0,60	2,16	3,48	4,19	5,48	1,77
Substansvärde (EPRA NAV), kr	16,13	10,56	16,13	10,56	16,13	13,41	6,46
Eget kapital per aktie, kr	13,36	9,32	13,36	9,32	13,36	11,45	5,87
Kassaflöde per aktie, kr	0,29	0,29	0,43	0,38	0,83	0,78	0,26
Totalt börsvärde vid periodens slut, Mkr	4 584	2 394	4 584	2 394	4 584	3 625	1 543
Utdelning per stamaktie, kr	-	-	-	-	-	0,20	0,00
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	-	-	-	20,00	20,00
Antal aktier vid periodens slut, milj	226,6	223,6	226,6	223,6	226,6	223,6	205,4
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning, milj	229,4	226,6	229,4	226,6	229,4	226,6	213,0
Antal preferensaktier vid periodens slut, milj	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,9
Gsn antal aktier under perioden efter utspädning, milj	226,3	223,6	225,0	221,1	223,7	222,5	197,1

1) Nyckeltal per aktie avser stamaktier efter utspädning.

## 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 30 juni 2016 uppgick till 4 584 Mkr (2 394). Bolaget hade vid periodens slut 7 182 aktieägare (5 882), varav 4 253 stamaktieägare av serie B (3 356). Victoria Park har inget innehav av egna stamaktier eller preferensaktier. Totalt omsattes under perioden 26 miljoner Victoria Park-aktier (56) till ett värde av 488 Mkr (580).

### Aktiekapital

Per den 30 juni 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 30 juni	2015 30 juni	2016 30 juni	2015 30 juni
A-aktier	18,80	9,55	2 683	2 607
B-aktier	19,10	9,35	4 253	3 356
Preferensaktier	289,50	288,50	1 728	1 634

### 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 respektive juni 2016 emitterades obligationer om totalt 1 000 Mkr med löptid på fyra år och en rörlig ränta om Stibor 3m + 500 respektive 450 punkter. Bland investerarna återfinns banker, pensionsfonder, privata företag samt enskilda investerare. Båda obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm där handel endast sker via svenska banker och fondkommissionärer.

## Ägarförteckning per den 30 juni 2016

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

Namn	Antal aktier				Andel av, %	
	A-aktier	B-aktier	Pref-aktier	TOTALT	Kapital	Röster
Greg Dingizian <sup>1)</sup>	15 898 682	9 776 318		25 675 000	11,3	17,9
Länsförsäkringar Fastighetsfond		19 516 648		19 516 648	8,6	2,1
Östersjöstiftelsen	5 955 048	11 076 842	28 000	17 059 890	7,5	7,5
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	3 480 000	5 870 000		9 350 000	4,1	4,3
Fjärde AP-Fonden	1 062 781	6 206 322		7 269 103	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
Bo Forsén	1 081 330	2 162 660	4 000	3 247 990	1,4	1,4
AB Possessor	1 050 000	2 137 980		3 187 980	1,4	1,3
JP Morgan Bank	1 904 488	1 236 099		3 140 587	1,4	2,2
Danica Pension	908 022	1 858 864		2 766 886	1,2	1,2
Robur Försäkring	1 268 213	1 281 208	60 981	2 610 402	1,2	1,5
Skyddsprodukter i Sverige Finans AB	832 800	1 665 600		2 498 400	1,1	1,1
Amir Poursamad	937 039	1 532 656		2 469 695	1,1	1,2
JP Morgan Europe Limited		2 052 458		2 052 458	0,9	0,2
Övriga	20 234 702	33 830 387	843 879	54 908 968	24,2	25,1
<b>TOTALT</b>	<b>79 566 104</b>	<b>146 030 708</b>	<b>1 032 047</b>	<b>226 628 859</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

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.

### Förvaltningsmarginal, %

Förvaltningsresultat i förhållande till intäkter.

### Räntetäckningsgrad, ggr

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

### Substansvärde (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.

## Kontaktpersoner

### Peter Strand, VD

070 588 16 61, peter.strand@victoriapark.se

### Andreas Morfiadakis, ekonomi- och finanschef

076 133 16 61, andreas.morfiadakis@victoriapark.se

Denna information är sådan information som Victoria Park AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom Peter Strands försorg, för offentliggörande den 13 juli 2016 kl. 07.30.

## Kalendarium

Delårsrapport januari-september 2016 26 oktober 2016

Bokslutskommuniké 2016 16 februari 2017

## Ekonomisk information

På Victoria Parks hemsida, [www.victoriapark.se](http://www.victoriapark.se), finns samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelande.

# 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 766 000 kvm, fördelat på 689 000 kvm bostäder och 77 000 kvm kommersiella lokaler, till ett marknadsvärde om 8,5 Mdkr. Bolaget arbetar långsiktigt med att utveckla trygga och attraktiva bostadsområden och skapa värde för boende, aktieägare och medarbetare.

## Affärsidé

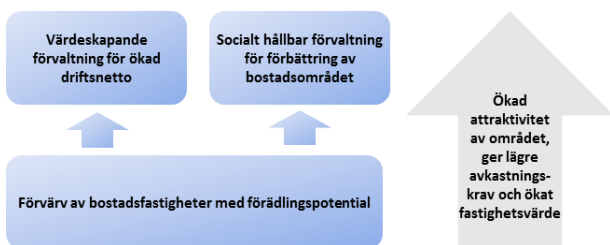
Victoria Park ska förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter på tillväxtorter i Sverige.

## 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 socialt ansvarstagande för ett tryggare boende.

### 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 Varvgatan 13 A  
Box 2, 201 20 Malmö

Tfn 040 16 74 40

info@victoriapark.se  
www.victoriapark.se



VICTORIA PARK®