

VICTORIA PARK AB

DELÅRSRAPPORT 2016 JANUARI – SEPTEMBER

- Intäkterna ökade med 30 procent till 589 Mkr (452).
- Förvaltningsresultatet ökade med 47 procent till 171 Mkr (116), motsvarande 0,75 kr per aktie (0,52).
- Resultatet efter skatt uppgick till 677 Mkr (966), motsvarande 2,92 kr per aktie (4,19).
- Substansvärdet (EPRA NAV) ökade med 46 procent till 17,40 kr per aktie (11,93).
- Tillträde av 2 545 lägenheter i Malmö, Karlskrona och Nyköping.
- Riktad nyemission av 14,5 miljoner B-aktier om 23,75 kr per aktie tillförde 335 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 september 2016 ett marknadsvärde om 10,7 Mdkr (7,0).



VICTORIA PARK®

Perioden i korthet

Juli-september 2016

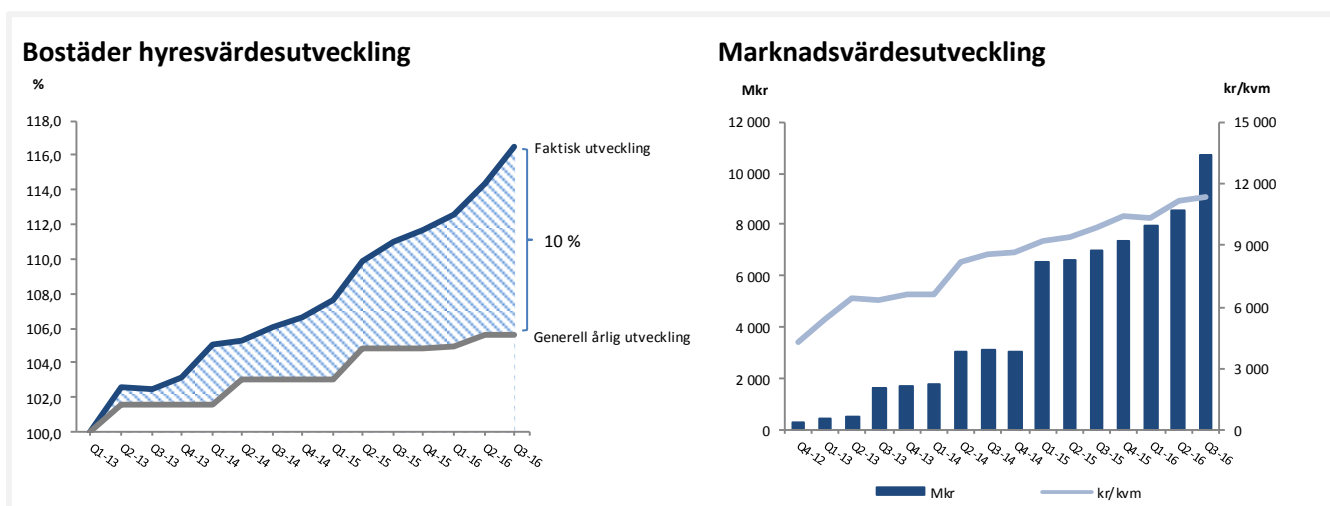
- Intäkter: 221 Mkr (168)
- Driftnetto: 126 Mkr (94)
- Förvaltningsresultat: 70 Mkr (54)
- Resultat efter skatt: 179 Mkr (185)
- Resultat per aktie: 0,76 kr (0,79)

Januari-september 2016

- Intäkter: 589 Mkr (452)
- Driftnetto: 311 Mkr (236)
- Förvaltningsresultat: 171 Mkr (116)
- Resultat efter skatt: 677 Mkr (966)
- Resultat per aktie: 2,92 kr (4,19)
- Kassaflöde per aktie: 0,78 kr (0,51)
- Substansvärde per aktie: 17,40 kr (11,93)
- Marknadsvärde, kr/kvm: 11 373 kr (9 827)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER TREDJE KVARTALET

- Tillträde av bostadsbestånd i Malmö, Karlskrona och Nyköping om 188 000 kvm för 2,2 Mdkr.
- Frånträde av en fastighet om 12 000 kvm med en resultat effekt om 33 Mkr efter skatt.
- Förvärv av bostadsbestånd i Växjö om 70 000 kvm för 830 Mkr, med planerat tillträde den 1 december 2016.
- Riktad nyemission av 14,5 miljoner stamaktier av serie B till en teckningskurs om 23,75 kr per aktie tillförde bolaget 335 Mkr.
- Fastställande av nya mål och förvaltningsregioner.
- Hög renoveringstakt och fortsatt stark hyres- och marknadsvärdesutveckling.
- Efter periodens utgång har Tommy Åstrand utsetts till ny ekonomi- och finanschef. Han tillträder sin roll vid årsskiftet 2016/2017.



VD Peter Strand har ordet:

Milstolpe när volymmålet om 1 000 000 kvadratmeter uppfylldes

- » Tillträde av 2 545 lägenheter i Malmö, Karlskrona och Nyköping.
- » Förvärv av 885 lägenheter i Växjö.
- » Nya övergripande mål och tre förvaltningsregioner.
- » Substansvärdet ökade till 17,40 kronor.

Största förvärvet hittills

I mitten av juli genomförde vi vår hittills största transaktion då vi tillträdde ett bostadsbestånd om totalt 1 934 lägenheter belägna i Malmö och Karlskrona. Tack vare finansiell handlingsfrihet kunde vi genomföra affären på ett effektivt sätt utan ett brett auktionsförfarande. Förvärvet skedde till ett underliggande fastighetsvärde om 1,8 miljarder kronor. Tillsammans med beståndet i Nyköping, som tillträdde den sista september, uppgår den genomsnittliga hyresintäkten till cirka 1 000 kronor per kvadratmeter. Samtliga fastigheter har stor förädlingspotential och är fullt uthyrda, vilket skapar förutsättningar för värdeskapande investeringar.

Kommunalt förvärv i Växjö

I september förvärvade vi ett bostadsbestånd om totalt 885 lägenheter belägna i Växjö. Det är vår andra kommunala affär och vi etablerar Victoria Park på en ny marknad. Växjö är en stad i stark ekonomisk tillväxt där vi ser goda möjligheter till värdetillväxt. Beståndet är fullt uthyrt, välförvalt och delvis stambytt, med lägen nära Växjö stadskärna. Förvärvet skedde till ett underliggande fastighetsvärde om 830 miljoner kronor med en genomsnittlig hyresintäkt om cirka 940 kronor per kvadratmeter. Tillträde sker den 1 december 2016.

Nya övergripande mål

Victoria Parks tidigare övergripande mål om att nå en förvaltningsvolym om en miljon kvadratmeter uppnåddes under kvartalet. Därför har ledning och styrelse enats om nya mål. Med en kritisk massa på hela 13 000 lägenheter och en förvaltningsvolym över en miljon kvadratmeter, som medför skalfördelar och en effektivare förvaltning, är vårt mål att fortsätta expandera och söka efter värdeskapande förvärv som kompletterar vårt nuvarande bestånd.

Med en fortsatt hög takt av standardhöjande investeringar samt förtättningsprojekt ska vi vid utgången av 2020 äga tillgångar med ett värde om minst 20 miljarder kronor. Vidare har vi satt mål på såväl tillväxt i förvaltningsresultat som i substansvärde.

Intensifierad renoveringstakt och ökat substansvärde

Det är glädjande att vi under tredje kvartalet ytterligare ökat renoveringstakten i vårt befintliga bestånd. 279 lägenheter har renoverats och färdigställt, jämfört med 206 under andra kvartalet. Efter genomförda förvärv är vår fortsatta förädlingspotential betydande, då antalet lägenheter som vi har renoverat endast utgör 17 procent av totala antalet lägenheter. Vår kraftigt ökade renoveringstakt stärker intjäningsförmågan och ökar substansvärdet, vilket det senaste årets ökning från 11,93 kronor till 17,40 kronor bekräftar.

Finansiell handlingsfrihet

Under september valde bolaget att nyttja bemyndigandet från årsstämman och genomföra en kontant nyemission av 14 500 000 aktier av serie B. Emissionen, som riktades till utvalda investerare, blev kraftigt övertecknad och tillförde bolaget 335 miljoner kronor efter emissionskostnader och ökade den institutionella ägarbasen.

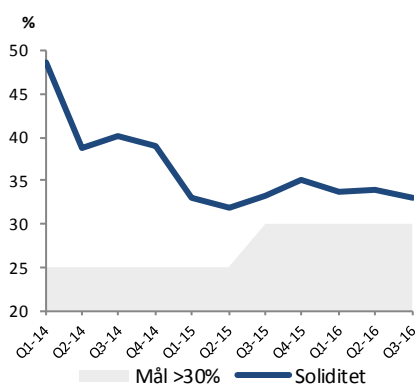
Vi har således en stärkt finansiell ställning och därmed stor handlingsfrihet. Glädjande är också att vår förvaltningsmodell med en social dimension väcker allt större intresse, och är en viktig ingrediens i ambitionen att göra ytterligare förvärv, inte minst avseende kommunala bestånd. Med andra ord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

Malmö den 25 oktober 2016

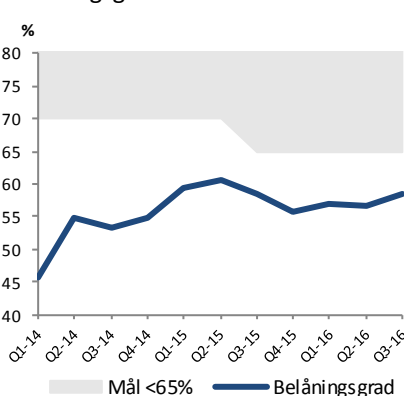
Peter Strand, Verkställande direktör

Finansiella mål och måloppfyllnad

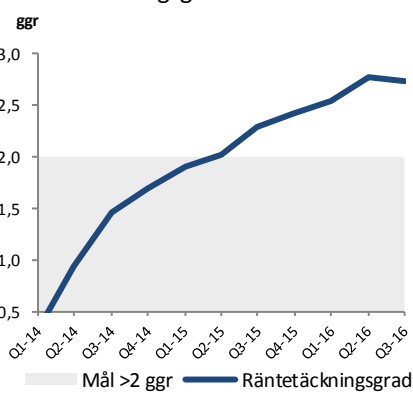
Soliditet



Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad



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 vid var tid gällande skattesats och bedöms till övervägande del bestå av uppskjuten skatt, vilken inte är kassaflödespåverkande.

| Mkr | Jmf bestånd | | 2016 30 jun | 2016 31 mar | 2015 31 dec | 2015 30 sep | 2015 30 jun | 2015 31 mar | 2014 31 dec |
|--|----------------|------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2016 30 sep | 2016 30 sep ¹⁾ | | | | | | | |
| Intäkter | 928 | 754 | 743 | 739 | 675 | 668 | 662 | 658 | 638 |
| Kostnader | -451 | -368 | -368 | -370 | -344 | -345 | -345 | -345 | -345 |
| Driftsnetto | 477 | 386 | 375 | 369 | 331 | 323 | 318 | 313 | 293 |
| Administrationskostnader | -49 | -46 | -46 | -46 | -45 | -43 | -43 | -41 | -41 |
| Rörelseresultat | 428 | 339 | 328 | 323 | 286 | 280 | 275 | 272 | 252 |
| Ränteintäkter/Räntekostnader m.m. | -155 | -137 | -131 | -103 | -100 | -102 | -102 | -101 | -107 |
| Resultat före skatt | 273 | 203 | 197 | 219 | 186 | 179 | 173 | 171 | 145 |
| Skattekostnad | -60 | -45 | -43 | -48 | -41 | -39 | -38 | -37 | -39 |
| Periodens resultat | 213 | 158 | 154 | 171 | 145 | 140 | 135 | 134 | 106 |
| Resultat efter skatt hänförligt till: | | | | | | | | | |
| Stamaktieägare | 192 | 137 | 133 | 150 | 124 | 119 | 114 | 113 | 85 |
| Preferensaktieägare | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 |
| Resultat före skatt per stamaktie, kr | 1,12 | 0,81 | 0,79 | 0,89 | 0,75 | 0,71 | 0,69 | 0,68 | 0,57 |

1) Avser intjäningsförmågan med samma fastighetsbestånd som per den 30 juni 2016 och syftar till att belysa utvecklingen för identiskt bestånd. Fastighetsbeståndet i Växjö, med planerat tillträde den 1 december 2016, beaktas inte i den aktuella intjäningsförmågan.

Fastighetstransaktioner

Förteckning över fastighetstransaktioner januari-september 2016

| Tillträde | Ort | Region | Uthyrbar yta, kvm | Antal lgh | Mkr |
|---------------------------|------------------|-----------|-------------------|--------------|--------------|
| Q1 | Borås | Göteborg | 60 411 | 911 | 531 |
| Q3 | Karlskrona/Malmö | Malmö | 139 077 | 1 934 | 1 800 |
| Q3 | Nyköping | Stockholm | 48 886 | 611 | 420 |
| Förvärv 2016 | | | 248 374 | 3 456 | 2 751 |
| Frånträde | Ort | Region | Uthyrbar yta, kvm | Antal lgh | Mkr |
| Q1 | Eskilstuna | Stockholm | 3 673 | 32 | 68 |
| Q2 | Eskilstuna | Stockholm | 2 886 | 40 | 43 |
| Q3 | Malmö | Malmö | 12 164 | 86 | 272 |
| Försäljningar 2016 | | | 18 723 | 158 | 383 |

Fastighetsbestånd

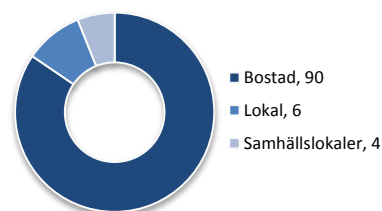
Victoria Parks fastighetsbestånd uppgick per den 30 september 2016 till 942 000 kvm (708 000) fördelat på 847 000 kvm bostäder och 95 000 kvm kommersiella lokaler, till ett marknadsvärde om 10,7 Mdkr (7,0). En tredjedel av bolagets lokaler inrymmer någon form av samhällsrelaterad verksamhet. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,8 procent (96,6) och återstående vakans utgörs i huvudsak av omflyttningsvakans och outhyrda parkeringsplatser.

Fastighetsbestånd per den 30 september 2016

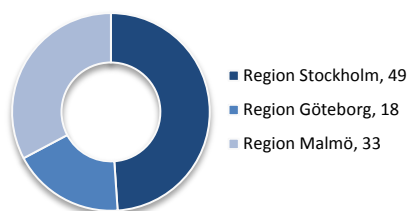
| Förvaltningsregioner ¹⁾ | Antal | | Antal renoverade | Uthyrbar yta, tkvm | | | Hyresvärde | | Hyres- | Ekonomisk | Omflyttnings- |
|------------------------------------|------------|---------------|------------------|--------------------|------------|-----------|------------|--------------|---------------|--------------------|---------------|
| | Fast. | Lgh. | lägenheter | Totalt | Bostad | Lokaler | Mkr | kr/kvm | intäkter, Mkr | uthyrnings-grad, % | hastighet, % |
| Region Stockholm | 95 | 5 605 | 955 | 461 | 434 | 27 | 459 | 996 | 442 | 96,4 | 17 |
| Region Göteborg | 15 | 2 188 | 92 | 173 | 137 | 35 | 175 | 1 016 | 171 | 97,8 | 12 |
| Region Malmö | 94 | 4 158 | 1 039 | 309 | 276 | 32 | 323 | 1 047 | 313 | 97,0 | 16 |
| Totalt | 204 | 11 951 | 2 086 | 942 | 847 | 95 | 957 | 1 016 | 927 | 96,8 | 16 |

- 1) Region Stockholm: Eskilstuna, Linköping, Nyköping och Stockholm.
Region Göteborg: Borås och Göteborg.
Region Malmö: Karlskrona, Kristianstad, Malmö och Markaryd.

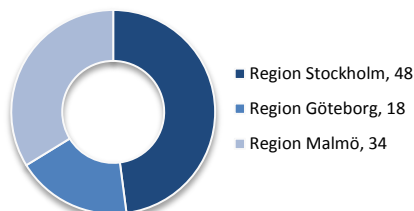
Uthyrbar yta, %



Uthyrbar yta per region, %



Hyresvärde per region, %



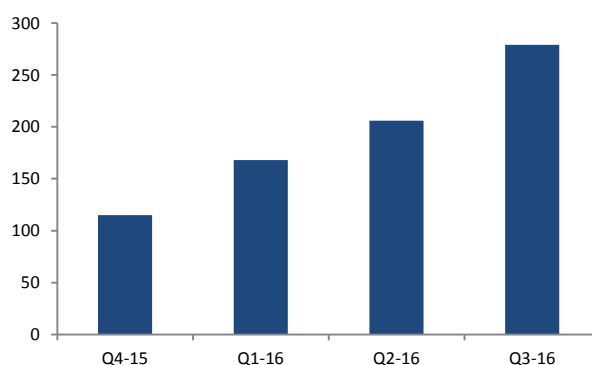
Lägenhetsrenoveringar

Per bokslutsdatum har 2 086 lägenheter, av beståndets totalt 11 951 lägenheter, renoverats med påföljande hyresjustering. Under perioden har totalt 653 lägenheter renoverats. 279 lägenheter har under innevarande kvartal färdigställt, att jämföra med 206 under föregående kvartal. Ytterligare 326 lägenheter är beslutade att renoveras under kommande två kvartal. Bolaget har som mål att standardhöja samtliga lägenheter i beståndet i samband med omflyttning. Med en genomsnittlig omflyttningshastighet om 16 procent kommer investeringstakten vara fortsatt hög framöver.

Under perioden har även 33 nya lägenheter färdigställt, genom konvertering av ytor i befintligt bestånd, samt uppgraderingar genom tillval genomförts.

Till följd av värdeskapande investeringar samt genomförda bruksvärdesprövningar har Victoria Parks hyresvärde per kvm sedan årsskiftet 2012/13 ökat med 16 procent, jämfört med 6 procent, som motsvarar den generella årliga höjningen.

Antal renoverade lägenheter



Fastighetsbeståndets förändring

Under perioden har totalt 365 Mkr (142) investerats i befintliga fastigheter. 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, Karlskrona, Malmö och Nyköping samt frånträde av tre fastigheter i Eskilstuna och Malmö ägt rum.

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

| Mkr | 2016 30 sep | 2015 30 sep | 2015 31 dec |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Ingående värde fastighetsbestånd | 7 372 | 3 158 | 3 158 |
| <i>Varav avser tillgångar som innehas för försäljning</i> | -27 | -20 | -20 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 365 | 142 | 236 |
| Förvärv | 2 693 | 2 602 | 2 602 |
| Försäljningar | -348 | -34 | -34 |
| Orealiserade värdeförändringar | 659 | 1 136 | 1 431 |
| Utgående värde fastighetsbestånd | 10 714 | 6 984 | 7 372 |

Kvartalet 1 juli-30 september 2016

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

Driftsnetto

Intäkterna ökade under årets tredje kvartal och uppgick till 221 Mkr (168). Av kvartalets intäktsökning, jämfört med andra kvartalet, avser merparten förvärvet i Karlskrona och Malmö som tillträdde den 14 juli.

Hyresvärdet ökade under kvartalet till följd av genomförda standardhöjande åtgärder samtidigt som en ökad renoverings-takt har lett till en tillfällig högre vakans. Fastigheterna i Nyköping som tillträdde den 30 september har ingen resultat-effekt under kvartalet.

Kvartalets kostnader uppgick till -95 Mkr (-74). För jämför-bart bestånd är kostnaderna lägre jämfört med föregående kvartal till följd av huvudsakligen sedvanlig säsongsvariation avseende uppvärmningskostnad.

Driftsnettot för kvartalet uppgick till 126 Mkr (94), vilket är en ökning med 25 Mkr i jämförelse med föregående kvartal.

Kvartalets överskottsgrad uppgick till 58,2 procent (57,2).

Resultat

Administrationskostnader uppgick till -16 Mkr (-12).

Ökningen jämfört med föregående kvartal hänförs främst till nyförvärv, implementeringskostnader samt engångskostnader om -2 Mkr kopplade till organisatorisk omstrukturering.

Finansnettot uppgick till -40 Mkr (-28) och förklaras av koncernens utökade låneportfölj till följd av nyförvärv, emittering av företagsobligation samt räntesäkrings-instrument.

Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 70 Mkr (54), vilket motsvarar 0,31 kr (0,24) per stamaktie.

Värdeförändring på fastigheter uppgick till 135 Mkr (258) och är fortsatt positiv främst till följd av ökat hyresvärde kopplat till koncernens värdehöjande investeringar.

Skattekostnaden uppgick under kvartalet till -11 Mkr (-101). Under kvartalet har skatten påverkats positivt med 25 Mkr med anledning av återläggning av historiskt uppbokad uppskjuten skatt avseende fastighetsförsäljning i Malmö.

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 179 Mkr (185), vilket motsvarar 0,76 kr (0,79) per stamaktie, justerat för preferensaktieutdelning under kvartalet om -5 Mkr (-5). Under kvartalet har försäljning av en fastighet i Malmö genererat en resultat-effekt om 33 Mkr (-).

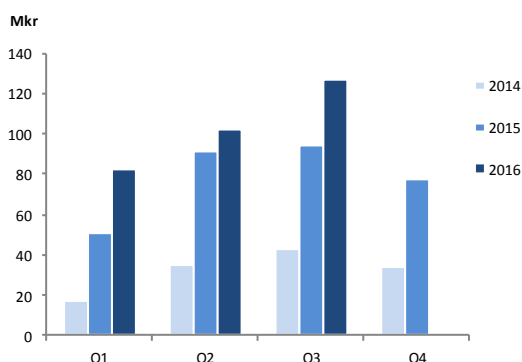
Övrigt

Resultaträkningen återspeglar inte full effekt av fastigheter tillträdde under kvartalet.

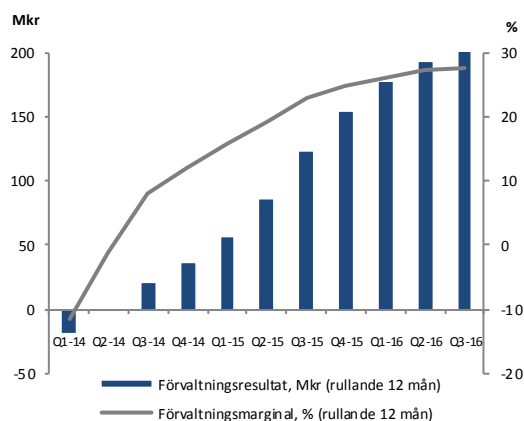
I september tecknades förvävsavtal om 885 lägenheter i Växjö med ett underliggande fastighetsvärde om 830 Mkr. Beståndet är fullt uthyrt med en genomsnittlig hyresintäkt om cirka 940 kr per kvm och har en omsättningshastighet i paritet med Victoria Parks befintliga bestånd. Planerat tillträde sker den 1 december 2016.

Försäljning av den sista etappen på livsstilsboende i Malmö har under tredje kvartalet slutförts då samtliga 64 lägenheter är sålda per bokslutsdatum.

Driftsnettoutveckling



Utveckling av förvaltningsresultat



Perioden 1 januari-30 september 2016

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

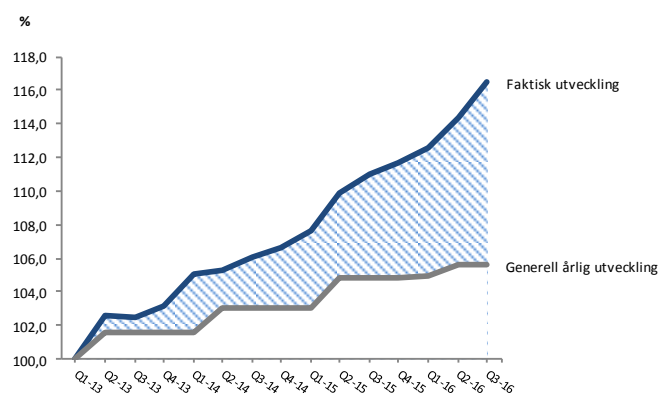
Intäkter

Periodens intäkter ökade till 589 Mkr (452), 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. Utöver lägenhetsrenoveringar i samband med omflyttning, har outnyttjade utrymmen konverterats till uthyrbara ytor och tillvalsuppgrädering genomförts.

Den årliga generella hyresförhandlingen för 2016 har under perioden verkställts i intervallet 0,3-1,1 procent. Hyresförhandlingen för 2016 i Göteborg är inte avslutad.

Bostäder hyresvärdesutveckling



Till följd av värdeskapande investeringar samt genomförda bruksvärdesprövningar har Victoria Parks hyresvärde per kvm sedan årsskiftet 2012/13 ökat med 16 procent, jämfört med 6 procent, som motsvarar den generella årliga höjningen.

Driftsnetto

Periodens kostnader uppgick till -278 Mkr (-216). I kostnader kopplade till förvaltningsverksamheten ingår driftskostnader, underhållskostnader, fastighetsskatt och försäkring samt övriga förvaltningskostnader. Driftskostnader omfattar i huvudsak uppvärmning, vatten- och elförbrukning samt avfallshantering.

Periodens driftsnetto uppgick till 311 Mkr (236), motsvarande en överskottsgrad om 53,8 procent (53,3).

Förvaltningsresultat

Administrationskostnaderna uppgick till -45 Mkr (-37) och består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader samt marknads- och försäljningskostnader. Ökningen hänförs huvudsakligen till de nyförvärv som genomförts under perioden med utökat personalbehov, implementeringskostnader samt engångskostnader om -2 Mkr kopplade till organisatorisk omstrukturering som följd.

Finansnettot för perioden uppgick till -95 Mkr (-83) och utgörs främst av räntekostnader avseende bolagets fastighetsportfölj per den 30 september.

I juni emitterades en icke säkerställd företagsobligation om totalt 600 Mkr med en löptid på fyra år och en rörlig ränta om Stibor 3m + 450 punkter.

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 171 Mkr (116), vilket ger en förvaltningsmarginal på 29,0 procent (25,6).

Värdeförändringar fastigheter/derivat

Under perioden har fastigheterna externvärderats vid ett tillfälle och internvärderats vid två tillfällen. Vid extern värdering använder koncernen en auktoriserad värderingsfirma som bolaget anlitat sedan 2014. Per bokslutsdatum har fastigheterna internvärderats till ett marknadsvärde om 10 714 Mkr (6 983), där restvärdet beräknats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 4,6 procent. Värdeförändringar fastigheter uppgick till 686 Mkr (1 142).

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.

Marknadsräntorna har under perioden utvecklats negativt, vilket medfört en resultat effekt om -87 Mkr (2). Förändring av marknadsvärdet är inte kassaflödespåverkande och vid derivatens slutförfallotid är värdet noll.

Skatt

Skatteeffekten för perioden uppgick till -127 Mkr (-295) och består dels av uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändringar avseende fastigheter och derivat, dels av aktivering av koncernens kvarvarande skattemässiga underskott.

Uppskjuten skatt hänförlig till avyttrade fastigheter har under perioden återförts i sin helhet, vilket bidrar med positiv effekt. 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 677 Mkr (966), motsvarande 2,92 kr (4,19) per stamaktie, justerat för preferensaktieutdelning under perioden om -15 Mkr (-15).

Kommentar till segmentsinformation

Under tredje kvartalet har koncernens segmentsredovisning förändrats för att bättre återspegla koncernens verksamhet. Historiska tal har räknats om för att åskådliggöra utvecklingen.

Segmentsredovisningen är numera uppdelad per geografisk region avseende förvaltningsverksamheten. De geografiska regionerna är Stockholm, Göteborg och Malmö.

Verksamheten livsstilsboende omfattar serviceverksamhet som bedriver bland annat spa-anläggning och service i anslutning till livsstilsboendet samt projektutveckling avseende uppförande av bostadsrätter.

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

Skilnaden mellan koncernens driftsnetto 311 Mkr (236) och resultat före skatt 770 Mkr (1 261) består av värdeförändringar fastigheter 686 Mkr (1 142), värdeförändringar av derivat -87 Mkr (2), administrationskostnader -45 Mkr (-37) samt ränteintäkter/räntekostnader -95 Mkr (-83).

Kommentar till koncernens rapport över kassaflöde

Den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital genererade ett kassaflöde om 178 Mkr (127). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till totalt 177 Mkr (114).

Investeringsverksamheten har påverkat perioden med -1 526 Mkr (-514) främst genom förvärven i Karlskrona, Malmö, Nyköping och Borås. Utöver tillträden har bolaget investerat -412 Mkr (-169) i främst standardhöjande åtgärder samt nyproduktion avseende livsstilsboendet som finansieras via byggkreditiv. Koncernen har även avyttrat tre fastigheter, vilket har påverkat kassaflödet positivt med 160 Mkr (42).

Vidare har kassaflödet från avvecklad verksamhet påverkat kassan positivt om 33 Mkr (-). Finansieringsverksamheten redovisar nettoinbetalningar om 1 440 Mkr (418), hänförligt främst till upptagande av lån i samband med tillträden, emitterad obligation samt riktad emission som genomfördes under tredje kvartalet. Beslutad utdelning till stam- och preferensaktieägare har gjorts med -61 Mkr (-15) under perioden.

Koncernens likvida medel vid periodens slut uppgick till 669 Mkr (626). 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 affärsutveckling, ekonomistyrning och resultatuppföljning samt projektering.

Omsättningen i moderbolaget uppgick till 18 Mkr (11) och består främst av fakturerad managementavgift.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 63 Mkr (2).



Nyttillträdd bostadsfastighet i Karlskrona.



Nyttillträdd bostadsfastighet i Nyköping.

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

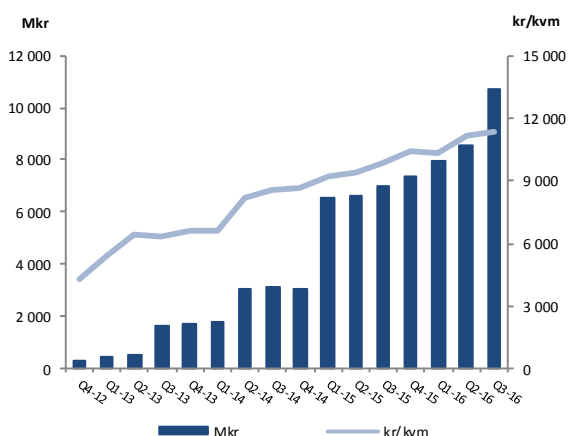
Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång. Jämförelser angivna i parentes avser motsvarande period föregående år.

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 per den 30 juni 2016. 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.

Victoria Parks fastighetsbestånd per den 30 september uppgick till 942 000 kvm (708 000) med ett hyresvärde om 957 Mkr (689) och ett marknadsvärde om 10 714 Mkr (6 957), motsvarande 11 373 kr/kvm (9 827).

Marknadsvärdesutveckling



Likvida medel

Koncernens likviditet uppgick vid periodens slut till 669 Mkr (626). Under perioden har kassan tillförts 600 Mkr i samband utgiven obligation samt 344 Mkr genom en riktad nyemission. Utöver de förvärv som genomförts under perioden avses emissionslikviderna att användas till fortsatta värdehöjande investeringar i fastighetsbeståndet samt eventuella nya förvärv.

Under perioden slutfördes en refinansieringsprocess avseende krediter för delar av beståndet, vilket genererade ett tillskott i kassan om cirka 95 Mkr.

Förvärv av tre större fastighetsportföljer belägna i Borås, Karlskrona, Malmö och Nyköping har delvis finansierats med egna medel och har reducerat kassan med sammanlagt 893 Mkr. Årets försäljning respektive bostadsrättsombildning av fastigheter har tillfört kassan sammanlagt 193 Mkr.

Investeringar under perioden har uppgått till 412 Mkr (169) 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 outnyttjad checkkredit om 30 Mkr (90).

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per den 30 september 2016 till 3 792 Mkr (2 551) med en soliditet på 33,0 procent (33,2).

Under perioden har eget kapital, utöver med periodens resultat, förändrats genom riktad emission under tredje kvartalet samt teckningsoptioner som konverterats till aktier på totalt 364 Mkr (10). Utdelning avseende stam- och preferensaktier har under perioden påverkat eget kapital med -66 Mkr (-21).

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatt om 598 Mkr (394) är nettobeloppet av uppskjuten skatteskuld om 688 Mkr (455), hänförlig till värdeförändringar av fastigheter och derivat, samt uppskjuten skattefordran om 89 Mkr (61), hänförlig till koncernens skattemässiga underskott.

Räntebärande skulder

Under perioden upptog koncernen sin andra obligation om sammanlagt 600 Mkr med en löptid på fyra år och en rörlig ränta om Stibor 3m + 4,5 procent. Obligationen möttes av stort intresse och tecknades framförallt av institutionella investerare. Därutöver har koncernen under perioden refinansierat cirka 1 390 Mkr, vilket frigjorde 95 Mkr i likviditet och sänkte koncernens snittränta. Förvärv av tre fastighetsbestånd har finansierats med externa krediter och har därmed ökat koncernens låneportfölj.

Koncernens räntebärande skulder, exklusive byggkreditiv, uppgick till 6 729 Mkr (4 495), vilket motsvarar en belåningsgrad om 58,5 procent (58,6) att jämföra med det långsiktiga målet om högst 65 procent. Vid bokslutsdatum uppgick kreditbindningstiden till 4,7 år (5,8), och den genomsnittliga räntan på utnyttjad kredit uppgick till 1,9 procent (1,9), exklusive räntederivat, räntetak och räntegolv. Genomsnittsräntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive räntederivat, räntetak och räntegolv uppgick per bokslutsdatum till 2,3 procent (2,2). Räntebindningstid, inklusive räntederivat och räntetak, uppgick till 2,5 år (3,1). Andel lån som är räntesäkrade via derivat, räntetak, räntegolv eller fast ränta uppgick till 51,3 procent (58,3), vilket är en ökning mot föregående kvartal.

Kreditbindningsstruktur per 2016-09-30

| År | Mkr | Ränta, % | Andel, % |
|--------------|--------------|------------|--------------|
| Inom ett år | 169 | 1,5 | 2,5 |
| 1 - 2 år | 912 | 2,2 | 13,4 |
| 2 - 3 år | 1 675 | 2,0 | 24,7 |
| 3 - 4 år | 2 003 | 2,3 | 29,5 |
| 4 - 5 år | 1 620 | 1,3 | 23,9 |
| > 5 år | 404 | 0,9 | 6,0 |
| Summa | 6 783 | 1,9 | 100,0 |

Räntebindningsstruktur per 2016-09-30

| År | Mkr | Ränta, % | Andel, % |
|--------------|--------------|------------|--------------|
| Inom ett år | 3 305 | 3,3 | 48,7 |
| 1 - 2 år | 692 | 2,9 | 10,2 |
| 2 - 3 år | 180 | 1,5 | 2,7 |
| 3 - 4 år | 1 037 | 0,8 | 15,3 |
| 4 - 5 år | 0 | 0,0 | 0,0 |
| > 5 år | 1 569 | 0,9 | 23,1 |
| Summa | 6 783 | 2,3 | 100,0 |

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

| Mkr | 2016 3 mån jul-sep | 2015 3 mån jul-sep | 2016 9 mån jan-sep | 2015 9 mån jan-sep | Rullande 12 mån okt-sep | 2015 12 mån jan-dec |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Intäkter | 221 | 168 | 589 | 452 | 759 | 622 |
| Kostnader | -95 | -74 | -278 | -216 | -371 | -309 |
| Driftsnetto¹⁾ | 126 | 94 | 311 | 236 | 389 | 314 |
| Administrationskostnader | -16 | -12 | -45 | -37 | -58 | -50 |
| Värdoförändringar fastigheter | 135 | 258 | 686 | 1 142 | 979 | 1 436 |
| Rörelseresultat | 245 | 340 | 951 | 1 341 | 1 310 | 1 699 |
| Ränteintäkter/Räntekostnader m.m. | -40 | -28 | -95 | -83 | -121 | -109 |
| Värdoförändringar derivat | -15 | -27 | -87 | 2 | -70 | 19 |
| Resultat före skatt | 190 | 286 | 770 | 1 261 | 1 119 | 1 610 |
| Skattekostnad | -11 | -101 | -127 | -295 | -202 | -369 |
| Periodens resultat från kvarvarande verksamheter | 179 | 185 | 642 | 966 | 917 | 1 240 |
| Resultat från avvecklad verksamhet | 0 | | 35 | | 35 | |
| Periodens resultat | 179 | 185 | 677 | 966 | 952 | 1 240 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - | - | - |
| Periodens summa totalresultat | 179 | 185 | 677 | 966 | 952 | 1 240 |
| Förvaltningsresultat före skatt | 70 | 54 | 171 | 116 | 209 | 155 |
| Resultat per aktie | | | | | | |
| Resultat per stamaktie, kr | 0,77 | 0,79 | 2,93 | 4,21 | 4,14 | 5,32 |
| Efter utspädning, kr | 0,76 | 0,79 | 2,92 | 4,19 | 4,13 | 5,29 |

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 | | | | | | Livsstilsboende | | TOTALT | |
|--------------------|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | Region Stockholm | | Region Göteborg | | Region Malmö | | 2016 jan-sep | 2015 jan-sep | 2016 jan-sep | 2015 jan-sep |
| | 2016 jan-sep | 2015 jan-sep | 2016 jan-sep | 2015 jan-sep | 2016 jan-sep | 2015 jan-sep | | | | |
| Intäkter | 293 | 261 | 119 | 55 | 168 | 130 | 9 | 6 | 589 | 452 |
| Kostnader | -147 | -126 | -48 | -18 | -75 | -65 | -9 | -8 | -278 | -216 |
| Driftsnetto | 146 | 135 | 71 | 38 | 94 | 65 | 0 | -2 | 311 | 236 |

| Mkr | Förvaltningsverksamhet | | | | | | Livsstilsboende | | TOTALT | |
|--------------------|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | Region Stockholm | | Region Göteborg | | Region Malmö | | 2016 jul-sep | 2015 jul-sep | 2016 jul-sep | 2015 jul-sep |
| | 2016 jul-sep | 2015 jul-sep | 2016 jul-sep | 2015 jul-sep | 2016 jul-sep | 2015 jul-sep | | | | |
| Intäkter | 99 | 94 | 43 | 28 | 77 | 44 | 2 | 2 | 221 | 168 |
| Kostnader | -46 | -45 | -16 | -10 | -31 | -17 | -1 | -3 | -95 | -74 |
| Driftsnetto | 53 | 49 | 26 | 18 | 46 | 27 | 1 | -1 | 126 | 94 |

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

| Mkr | 2016 30 sep | 2015 30 sep | 2015 31 dec |
|--|----------------|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 5 | 4 | 4 |
| Förvaltningsfastigheter | 10 714 | 6 983 | 7 372 |
| Derivat | 0 | 3 | 18 |
| Summa anläggningstillgångar | 10 719 | 6 990 | 7 394 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Andelar i Brf | 2 | 0 | 0 |
| Fordringar | 39 | 14 | 13 |
| Likvida medel | 669 | 626 | 577 |
| Summa omsättningstillgångar | 709 | 640 | 590 |
| Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning | 72 | 45 | 66 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 11 500 | 7 675 | 8 050 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Summa eget kapital | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 598 | 394 | 471 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 6 554 | 4 107 | 4 102 |
| Derivat | 80 | 13 | 12 |
| Summa långfristiga skulder | 7 232 | 4 515 | 4 585 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 175 | 388 | 388 |
| Övriga skulder | 236 | 176 | 186 |
| Summa kortfristiga skulder | 411 | 563 | 574 |
| Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning | 64 | 46 | 66 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 11 500 | 7 675 | 8 050 |

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

| Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr | 2016 30 sep | 2015 30 sep | 2015 31 dec |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Ingående eget kapital | 2 826 | 1 480 | 1 480 |
| Periodens totalresultat | 677 | 966 | 1 240 |
| Ersättning i samband med försäljning av utfärdade optioner | | | 1 |
| Nyemission | 364 | 11 | 10 |
| Emissionskostnader | -9 | | 0 |
| Kvittningsemission | | 115 | 115 |
| Utdelning stamaktier | -45 | | |
| Utdelning preferensaktier | -21 | -21 | -21 |
| Utgående eget kapital | 3 792 | 2 551 | 2 826 |

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

| Mkr | 2016 9 mån jan-sep | 2015 9 mån jan-sep | 2015 12 mån jan-dec |
|---|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Driftsnetto | 311 | 236 | 314 |
| Administrationskostnader | -45 | -33 | -50 |
| Betalda räntor | -90 | -75 | -100 |
| Betald skatt | 0 | -2 | -2 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 2 | 1 | 3 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 178 | 127 | 165 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Rörelsefordringar (ökning -/minskning +) | -12 | 3 | -2 |
| Rörelseskulder (ökning +/minskning -) | 11 | -16 | 8 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 177 | 114 | 170 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av fastigheter | -1 316 | -386 | -386 |
| Försäljning av fastigheter | 160 | 42 | 42 |
| Investeringar i befintliga fastigheter och mark | -362 | -142 | -236 |
| Investeringar i tillgångar som innehas för försäljning | -50 | -27 | -49 |
| Försäljning av avvecklad verksamhet | 33 | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 0 | -1 | -1 |
| Förvärvad kassa | 10 | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -1 526 | -514 | -630 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Nyemission | 364 | | |
| Emissionskostnader | 0 | 0 | 0 |
| Ersättning i samband med utfärdat optionsprogram | 0 | 5 | 6 |
| Upptagna lån | 2 700 | 1 380 | 1 400 |
| Amortering av lån | -1 549 | -940 | -947 |
| Utbetald utdelning | -61 | -15 | -20 |
| Kostnader i samband med upptagna/avslutade lån | -15 | -12 | -12 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 1 440 | 418 | 428 |
| Periodens kassaflöde | 92 | 18 | -32 |
| Likvida medel vid periodens början | 577 | 608 | 609 |
| Likvida medel vid periodens slut | 669 | 626 | 577 |

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

| Mkr | 2016 3 mån jul-sep | 2015 3 mån jul-sep | 2016 9 mån jan-sep | 2015 9 mån jan-sep | 2015 12 mån jan-dec |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | 6 | 5 | 18 | 11 | 16 |
| Kostnader | -1 | 0 | -3 | 0 | 0 |
| Bruttoresultat | 5 | 5 | 15 | 11 | 16 |
| Administrationskostnader | -10 | -10 | -31 | -31 | -42 |
| Rörelseresultat | -4 | -5 | -16 | -20 | -25 |
| Finansnetto | 93 | -24 | 27 | 23 | 65 |
| Resultat före skatt | 88 | -29 | 11 | 3 | 39 |
| Skatt | 39 | 4 | 52 | -1 | -4 |
| Periodens resultat efter skatt | 128 | -25 | 63 | 2 | 36 |

Periodens totalresultat överensstämmer med periodens resultat.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| Mkr | 2016 30 sep | 2015 30 sep | 2015 31 dec |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Inventarier | 1 | 1 | 1 |
| Andelar i koncernföretag | 304 | 299 | 304 |
| Långfristiga fordringar | 1 746 | 517 | 517 |
| Derivat | 0 | 1 | 15 |
| Uppskjuten skattefordran | 49 | 0 | 0 |
| Exploateringsfastigheter | 2 | 4 | 4 |
| Summa anläggningstillgångar | 2 103 | 823 | 842 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Andelar i BRF | 2 | 0 | 0 |
| Kortfristiga fordringar | 43 | 20 | 58 |
| Likvida medel | 571 | 593 | 550 |
| Summa omsättningstillgångar | 616 | 613 | 608 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 2 719 | 1 436 | 1 450 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Summa Eget kapital | | | |
| Derivat | 57 | 0 | 0 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 1 424 | 602 | 445 |
| Uppskjuten skatteskuld | 0 | 0 | 3 |
| Summa långfristiga skulder | 1 481 | 602 | 449 |
| Övriga kortfristiga skulder | 43 | 24 | 157 |
| Summa kortfristiga skulder | 43 | 24 | 157 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 2 719 | 1 436 | 1 450 |

Övriga upplysningar

Medarbetare

Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 141 (123). 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.

Utdelning

Under andra kvartalet har utdelning om 0,20 kronor per stamaktie, totalt 45 Mkr (-), utbetalats. Under respektive kvartal har utdelning om 5,00 kronor per preferensaktie, totalt 5 Mkr (5), 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 innestående belopp. Inlösen kan ske på bolagets begäran från och med år 2015.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Tommy Åstrand har utsetts till ny ekonomi- och finanschef, som tillträder sin roll vid årsskiftet 2016/2017. Han efterträder Andreas Morfiadakis, som på egen begäran valt att lämna bolaget efter 6 år.

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 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.

Valberedning och årsstämma

Victoria Parks valberedning inför årsstämman 2017 består av Johannes Efstratiadis på Greg Dingizians mandat, Gillis Cullin på Östersjöstiftelsens mandat, Anders Pettersson på eget mandat samt John Hopkins på Fogelvik Holding AB:s mandat. Därutöver ingår styrelsens ordförande Bo Forsén som sammankallande.

Aktieägare kan kontakta valberedningen via e-post till info@victoriapark.se eller via brev under följande adress: Victoria Park AB, Valberedningen, Box 2, 201 20 Malmö.

Årsstämman kommer att hållas i Malmö den 25 april 2017. Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på årsstämman kan lämna förslag till Victoria Park AB:s styrelse via e-postadress eller postadress enligt ovan, med angivande av att meddelandet är ställt till styrelsen. För att kunna tas in i kallelsen ska ett förslag inför årsstämman ha inkommit till styrelsen senast 7 mars 2017.

Kalendarium

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Bokslutskommuniké 2016 | 16 februari 2017 |
| Delårsrapport januari-mars 2017 | 25 april 2017 |
| Årsstämma | 25 april 2017 |
| Delårsrapport januari-juni 2017 | 12 juli 2017 |
| Delårsrapport januari-september 2017 | 25 oktober 2017 |
| Bokslutskommuniké 2017 | 15 februari 2018 |

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 25 oktober 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

Granskningsrapport

Revisors rapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation i sammandrag (delårsrapport) upprättad i enlighet med IAS 34 och 9 kap. årsredovisningslagen.

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Victoria Park AB (publ) per 30 september 2016 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 25 oktober 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Carl Fogelberg
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

| | 2016-09-30 3 mån jul-sep | 2015-09-30 3 mån jul-sep | 2016-09-30 9 mån jan-sep | 2015-09-30 9 mån jan-sep | 2016-09-30 rullande 12 mån okt-sep | 2015 | 2014 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---|--------|-------|
| Finansiella | | | | | | | |
| Intäkter, Mkr | 221 | 168 | 589 | 452 | 759 | 622 | 298 |
| Driftsnetto, Mkr | 126 | 94 | 311 | 236 | 389 | 314 | 128 |
| Förvaltningsresultat, Mkr | 70 | 54 | 171 | 116 | 209 | 155 | 36 |
| Periodens resultat, Mkr | 179 | 185 | 677 | 966 | 952 | 1 240 | 368 |
| Avkastning på eget kapital, % | 23,0 | 55,2 | 23,0 | 55,2 | - | 64,1 | 39,0 |
| Soliditet, % | 33,0 | 33,2 | 33,0 | 33,2 | 33,0 | 35,1 | 39,0 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,7 | 2,3 | 2,7 | 2,3 | 2,7 | 2,4 | 1,7 |
| Belåningsgrad, % | 58,5 | 58,6 | 58,5 | 58,6 | 58,5 | 55,8 | 54,9 |
| Belåningsgrad fastigheter, % | 62,8 | 64,4 | 62,8 | 64,4 | 62,8 | 60,9 | 65,9 |
| Fastighetsrelaterade | | | | | | | |
| Hysesvärde bostäder helår, kr/kvm | 1 007 | 965 | 1 007 | 965 | 985 | 971 | 947 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 96,8 | 96,6 | 96,8 | 96,6 | 96,8 | 96,9 | 96,2 |
| Direktavkastning, % | 5,1 | 5,1 | 5,1 | 5,1 | 5,1 | 5,2 | 5,0 |
| Överskottsgrad, % | 58,2 | 57,2 | 53,8 | 53,3 | 52,2 | 51,5 | 45,0 |
| Marknadsvärde, kr/kvm | 11 373 | 9 827 | 11 373 | 9 827 | 11 373 | 10 375 | 8 662 |
| Uthyrningsbar yta, tkvm | 942 | 708 | 942 | 708 | 942 | 708 | 355 |
| Aktierelaterade ¹⁾ | | | | | | | |
| Förvaltningsresultat per aktie, kr | 0,31 | 0,24 | 0,75 | 0,52 | 0,93 | 0,17 | 0,04 |
| Resultat per aktie, kr ²⁾ | 0,76 | 0,79 | 2,92 | 4,19 | 4,13 | 5,29 | 1,50 |
| Substansvärde (EPRA NAV), kr | 17,40 | 11,93 | 17,40 | 11,93 | 17,40 | 13,41 | 6,46 |
| Eget kapital per aktie, kr | 14,69 | 10,23 | 14,69 | 10,23 | 14,69 | 11,45 | 5,87 |
| Kassaflöde per aktie, kr | 0,35 | 0,13 | 0,78 | 0,51 | 1,05 | 0,78 | 0,26 |
| Totalt börsvärde vid periodens slut, Mkr | 6 221 | 2 847 | 6 221 | 2 847 | 6 221 | 3 625 | 1 543 |
| Utdelning per stamaktie, kr | - | - | - | - | - | 0,20 | - |
| Utdelning per preferensaktie, kr | - | - | - | - | - | 20,00 | 20,00 |
| Antal aktier vid periodens slut, milj | 241,1 | 223,6 | 241,1 | 223,6 | 241,1 | 223,6 | 205,4 |
| Antal aktier vid periodens slut efter utspädning, milj | 243,9 | 226,6 | 243,9 | 226,6 | 243,9 | 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 | 229,0 | 223,7 | 226,4 | 221,9 | 225,5 | 222,5 | 197,1 |

1) Nyckeltal per aktie avser stamaktier efter utspädning.

2) Historiska tal för resultat per aktie är omräknade med anledning av genomförd nyemission under det tredje kvartalet 2016.



Ny marklägenhet i Eskilstuna, som konverterats från outnyttjad yta.

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.

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 september 2016 uppgick till 6 221 Mkr (2 847). Bolaget hade vid periodens slut 8 913 aktieägare (6 260), varav 5 714 stamaktieägare av serie B (3 461). Totalt omsattes under perioden 54 miljoner Victoria Park-aktier (76) till ett värde av 1 221 Mkr (819).

Aktiekapital

Per den 30 september 2016 uppgick aktiekapitalet till 26,5 Mkr fördelat på 241 128 859 aktier, varav 79 566 104 stamaktier av serie A, 160 530 708 stamaktier av serie B och 1 032 047 preferensaktier. Totalt antal röster uppgick till 95 722 379,50.

Victoria Park har inget innehav av egna stamaktier eller preferensaktier.

I september ökades antalet stamaktier av serie B med 14 500 000 och antalet röster med 1 450 000 till följd av en riktad nyemission som beslutats den 13 september 2016.

I mars ökades 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 sep | 2015 30 sep | 2016 30 sep | 2015 30 sep |
| A-aktier | 24,70 | 11,30 | 2 916 | 2 760 |
| B-aktier | 24,50 | 11,50 | 5 714 | 3 461 |
| Preferensaktier | 313,00 | 293,00 | 1 769 | 1 675 |

Teckningsoptioner

Victoria Park har ett program för teckningsoptioner, som beslutades 2015 och förfaller per november 2017. Teckningsoptionerna såldes till marknadsvärde enligt Black & Scholes värderingsmodell. 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 2015 års optionsprogram skulle det innebära att antalet stamaktier av serie B ökar med 4 000 000.

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 september 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 ¹⁾ | 16 898 682 | 8 776 318 | | 25 675 000 | 10,6 | 18,6 |
| Länsförsäkringar Fastighetsfond | | 22 171 648 | | 22 171 648 | 9,2 | 2,3 |
| Östersjöstiftelsen | 5 955 048 | 11 910 096 | 28 000 | 17 893 144 | 7,4 | 7,5 |
| Dan Olofsson (Danir AB) | 5 382 473 | 10 764 946 | | 16 147 419 | 6,7 | 6,7 |
| Isabelle Wikner (Fogelvik Holding AB) | 4 116 426 | 10 231 352 | 91 187 | 14 438 965 | 6,0 | 5,4 |
| Anders Pettersson | 5 109 488 | 7 286 099 | | 12 395 587 | 5,1 | 6,1 |
| Fjärde AP-Fonden | 1 154 509 | 8 463 106 | | 9 617 615 | 4,0 | 2,1 |
| Ralph Mühlrad | 3 530 000 | 6 030 000 | | 9 560 000 | 4,0 | 4,3 |
| Peter Strand | 3 082 400 | 3 774 800 | 4 000 | 6 861 200 | 2,8 | 3,6 |
| ER-HO Fastigheter AB | 2 311 085 | 4 188 915 | | 6 500 000 | 2,7 | 2,9 |
| Erik Selin | 2 000 000 | 4 000 000 | | 6 000 000 | 2,5 | 2,5 |
| Gållöstiftelsen | 1 321 000 | 2 642 000 | | 3 963 000 | 1,6 | 1,7 |
| Lennart Sten | 1 378 450 | 2 435 200 | | 3 813 650 | 1,6 | 1,7 |
| Bo Forsén | 1 081 330 | 2 162 660 | 4 000 | 3 247 990 | 1,3 | 1,4 |
| JP Morgan Bank | 1 904 488 | 1 236 099 | | 3 140 587 | 1,3 | 2,1 |
| Robur Försäkring | 1 260 267 | 1 457 827 | 62 661 | 2 780 755 | 1,2 | 1,5 |
| AB Possessor | 900 000 | 1 850 000 | | 2 750 000 | 1,1 | 1,1 |
| Danica Pension | 912 422 | 1 832 864 | | 2 745 286 | 1,1 | 1,1 |
| Verdipapirfond Odin Ejendom | | 2 674 699 | | 2 674 699 | 1,1 | 0,3 |
| Jpme1 - Stockholm Branch | | 2 615 214 | | 2 615 214 | 1,1 | 0,3 |
| Övriga | 21 268 036 | 44 026 865 | 842 199 | 66 137 100 | 27,4 | 26,9 |
| TOTALT | 79 566 104 | 160 530 708 | 1 032 047 | 241 128 859 | 100,0 | 100,0 |

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

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 942 000 kvm, fördelat på 12 000 lägenheter, till ett marknadsvärde om 10,7 Mdkr. Med ett långsiktigt förvaltningsarbete och socialt ansvarstagande för ett attraktivare boende ska Victoria Park skapa och förädla värden i en växande bostadsfastighetsportfölj för boende, medarbetare, aktieägare, samhället och andra intressenter.

Affärsidé och affärsmodell

Victoria Parks affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter på tillväxtorter i Sverige.

Victoria Park förvärvar bostadsfastigheter med hög förädlingspotential. Bolaget förädlar fastighetsbeståndet för ökat driftsnetto genom värdeskapande fastighetsförbättringar och förtätningar genom nybyggnation. Dessutom driver Victoria Park ett socialt hållbart förvaltningsarbete för att långsiktigt öka bostadsområdets attraktivitet, vilket leder till lägre avkastningskrav och därmed ökat fastighetsvärde.

Förvaltningsverksamhet

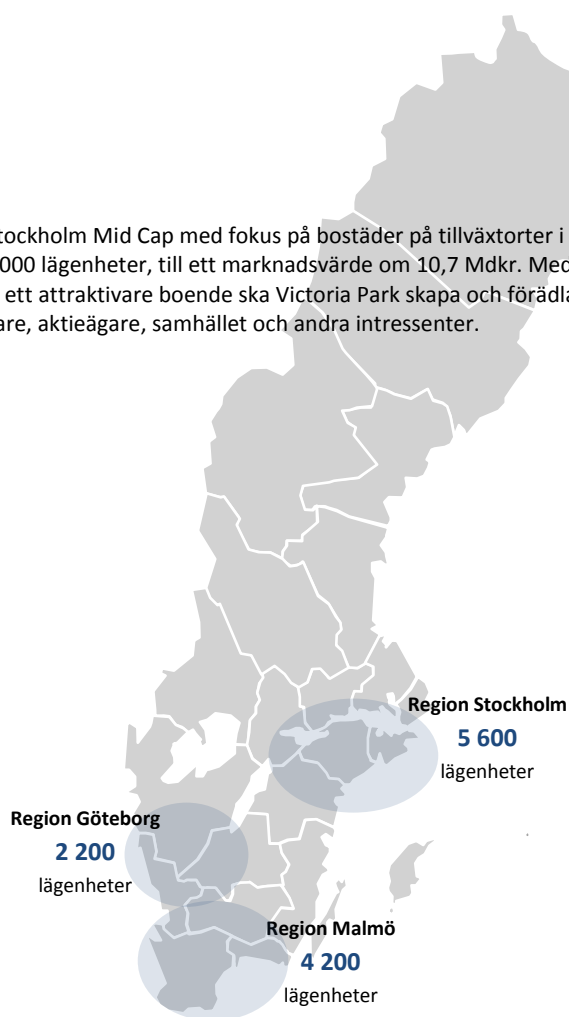
Victoria Parks förvaltningsverksamhet drivs i tre geografiska regioner. Regionerna är indelade i Stockholm (*Eskilstuna, Linköping, Nyköping och Stockholm*), Göteborg (*Borås och Göteborg*) och Malmö (*Karlskrona, Kristianstad, Malmö och Markaryd*).

I varje region har Victoria Park lokalt baserad personal i respektive fastighetsort. Bolaget ser fördelar med att anställa personer som är boende och därmed väl förankrade i de lokala områdena. Det bidrar till en bättre boendemiljö och leder till sänkta kostnader.

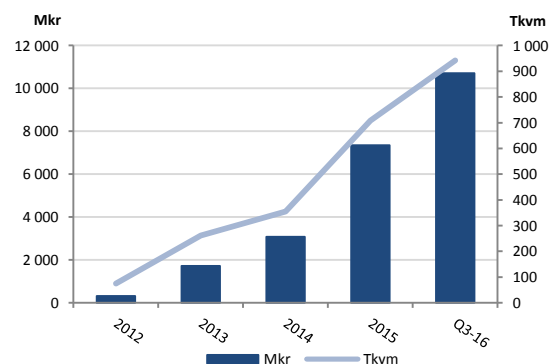
Marknad

Stor bostadsbrist och begränsad nyproduktion ger Victoria Park förutsättningar att förädla bolagets fastigheter på tillväxtorter med ökade hyresintäkter som följd. En central del i Victoria Parks förädlingsarbete är lägestransformering, som sker genom en socialt hållbar förvaltning samt investeringar i såväl bostadsområdena som fastigheterna.

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.



Victoria Parks tillväxt i uthyrbar yta och fastighetsvärde



Victoria Parks nya mål och strategier

Övergripande mål

- Generera en tillväxt i substansvärdet, exklusive utdelning på stamaktier, som över tid i genomsnitt uppgår till minst 15 procent per år.
- Generera en tillväxt i förvaltningsresultatet som över tid i genomsnitt uppgår till minst 12 procent per år.
- Vid utgången av 2020 äga tillgångar med ett marknadsvärde om minst 20 miljarder kronor.

Finansiella mål

- Hålla en soliditet om lägst 30 procent.
- Hålla en långsiktig belåningsgrad på högst 65 procent.
- Hålla en räntetäckningsgrad om lägst 2,0 gånger.

Strategi

- Prioritera investeringar i tillväxtstäder med geografisk fokus på södra och mellersta Sverige.
- Utveckla befintligt fastighetsbestånd – med fokus på standardhöjande och värdeskapande åtgärder samt förtättningsprojekt genom nybyggnation.
- Skapa och förädla värden genom ett långsiktigt och hållbart förvaltningsarbete med en social dimension.
- Ha ett lokalt samhällsengagemang genom att etablera samarbeten med myndigheter, kommuner och icke-statliga organisationer i syfte att medverka till och stödja den lokala utvecklingen.

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

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

Informationen i detta pressmeddelande är sådan som Victoria Park AB ska offentliggöra enligt marknadsmissbruksförordningen. Informationen lämnades, genom Peter Strands försorg, för offentliggörande den 26 oktober 2016 kl. 07.30.

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®