



VICTORIA PARK®

Pressmeddelande 13 februari 2014

Victoria Park offentliggör nyemission om cirka 208 Mkr med en övertilldelningsoption om cirka 208 Mkr

Styrelsen för Victoria Park AB (publ) ("Victoria Park" eller "Bolaget") beslutade den 12 februari 2014, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma i Victoria Park den 29 januari 2014, att genomföra en nyemission av stamaktier med företrädesrätt för Bolagets stamaktieägare ("Nyemissionen"), i syfte att delfinansiera förvärvet av Fastighets AB Tornets samtliga bostadsfastigheter i Kristianstad och Stockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 1 051 Mkr ("Förvärvet").

- Stamaktieägare i Victoria Park har företrädesrätt att för fem (5) befintliga stamaktier teckna en (1) ny stamaktie
- Teckningskursen uppgår till 20,50 kronor per stamaktie och Nyemissionen omfattar högst 10 123 998 stamaktier, vilket vid fullteckning motsvarar en emissionslikvid om cirka 208 Mkr före avdrag för emissionskostnader
- Av emissionsbeloppet har tecknings- och garantiåtaganden om totalt cirka 187 Mkr erhållits, vilket tillsammans med nya fastighetskrediter för vilka Bolaget erhållit kreditlöften, samt Bolagets kassa, är tillräckligt för att finansiera Förvärvet
- Med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma beslutade styrelsen i Victoria Park den 12 februari även om en övertilldelningsoption i form av en riktad emission av stamaktier om högst cirka 208 Mkr
- Anmälan om teckning av stamaktier ska ske under perioden från och med den 26 februari 2014 till och med den 13 mars 2014

Bakgrund och motiv

Victoria Park är ett fastighetsbolag inriktat på bostadsfastigheter. Verksamheten startade 2007 med utvecklandet av livsstilsboende vid Limhamns kalkbrott, ett för Sverige då förhållandevis nytt boendekoncept, där social samvaro och generösa fritidsfaciliteter är inbyggda i boendet. Syftet var att introducera ett nytt sätt att tänka avseende boende, samt att ge ett alternativ till det relativt fyrkantiga utbud som traditionellt hade funnits på den svenska bostadsmarknaden, där framför allt bristen på gemenskap uppfattades som ett växande problem.

Under 2012 etablerade Victoria Park ett nytt affärsområde inriktat på förvaltningsfastigheter, med fokus på bostadsfastigheter. På samma sätt som den sociala grundtanken om gemenskap är ett värdeord för affärsområdet med livsstilsboende är det Victoria Parks övertygelse att den sociala

dimensionen är en förutsättning för att skapa affärsmässighet, trivsel och nöjda kunder även inom affärsområdet inriktat på förvaltning av bostadsfastigheter.

Victoria Park har sedan det nya affärsområdet etablerades genomfört tre förvärv. I oktober 2012 förvärvades fastigheten Öresundsgården i Limhamn i Malmö med 155 lägenheter och i december 2012 förvärvades åtta fastigheter i Rosengård i Malmö med totalt 867 lägenheter. I augusti 2013 förvärvades två bostadsfastighetsportföljer om totalt 46 fastigheter och 2 178 lägenheter i kommunerna Linköping och Markaryd.

I enlighet med strategin att förstärka fastighetsbeståndet genom förvärv och utveckling av förvaltningsfastigheter på tillväxtorter ingick Victoria Park den 18 december 2013 avtal med Fastighets AB Tornet om förvärv av Fastighets AB Tornets samtliga bostadsfastigheter i Kristianstad och Stockholm med totalt 1 337 lägenheter till ett underliggande fastighetsvärde om 1 051 Mkr.

Affären är ett led i Victoria Parks strategi att etablera bolaget som en betydande aktör på den svenska bostadsmarknaden. Genom affären uppgår värdet på Victoria Parks fastighetsbestånd per den 31 december 2013 till 2,9 Mdkr exklusive mark, och hyresvärdet till 341 Mkr. Den uthyrbara arean ökar från cirka 261 000 kvm till cirka 366 000 kvm och antalet lägenheter från 3 200 till 4 537.

Förvärvet är bland annat villkorat av att Victoria Park erhåller tillräckligt med likvida medel för att kunna finansiera Förvärvet, vilket avses ske genom den förestående Nyemissionen om högst cirka 208 Mkr före emissionskostnader, samt genom nya fastighetskrediter om cirka 800 Mkr, för vilka Bolaget erhållit kreditlöften.

Erbjudandet

Victoria Parks styrelse beslutade den 12 februari 2014, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma i Victoria Park den 29 januari 2014, att genomföra en nyemission av stamaktier med företrädesrätt för Bolagets aktieägare, i syfte att delfinansiera förvärvet av samtliga aktier i Tornet Fastigheter Södra AB, Äspinge Fastighets AB och Tornet V 21 AB. Förvärvet omfattar Fastighets AB Tornets samtliga bostadsfastigheter i Kristianstad och Stockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 1 051 Mkr.

Nyemissionen omfattar högst 10 123 998 stamaktier och teckningskursen uppgår till 20,50 kronor per stamaktie, vilket medför att Victoria Park vid full teckning tillförs totalt 207 541 959 kronor före emissionskostnader. Teckningskursen har fastställts baserat på stamaktiens aktiekurs under den senaste tiden med en marknadsmässig emissionsrabatt. Förutsatt att Nyemissionen fulltecknas kommer antalet stamaktier i Bolaget att utökas med 10 123 998 stamaktier till 60 743 988 stamaktier, vilket motsvarar en utspädning om 16,7 procent av kapitalet och cirka 16,6 procent av rösterna. Förutsatt att Nyemissionen fulltecknas kommer aktiekapitalet att ökas med 3 163 749 kronor.

Den som på avstämningsdagen den 21 februari 2014 är registrerad som stamaktieägare i Victoria Park äger företrädesrätt att teckna stamaktier pro rata i förhållande till det antal stamaktier som innehas på avstämningsdagen.

För detta ändamål erhåller den som på avstämningsdagen är registrerad stamaktieägare i Victoria Park en (1) teckningsrätt i Victoria Park för varje innehavd stamaktie. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att med företrädesrätt teckna stamaktier, varvid fem (5) teckningsrätter ger rätt till teckning av en (1) stamaktie.

Teckning av nya stamaktier ska ske under tiden från och med den 26 februari 2014 till och med den 13 mars 2014. Bolagets styrelse äger rätt att förlänga teckningstiden. En eventuell förlängning kommer att offentliggöras av Bolaget genom pressmeddelande senast den 13 mars 2014.

Tecknings- och garantiåtaganden

Av emissionsbeloppet har aktieägare i Victoria Park, vilka tillsammans representerar 72 procent av kapitalet, förbundit sig att teckna aktier för totalt cirka 109 Mkr. Därutöver har garantiåtaganden om cirka 78 Mkr erhållits. Tecknings- och garantiåtaganden uppgår således till totalt cirka 187 Mkr, vilket tillsammans med nya fastighetskrediter om cirka 800 Mkr för vilka Bolaget erhållit kreditlöften, samt Bolagets kassa, är tillräckligt för finansieringen av Förvärvet.

Övertilldelningsoption

Med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma beslutade styrelsen i Victoria Park den 12 februari 2014 även om en övertilldelningsoption i form av en riktad emission av stamaktier om cirka 208 Mkr. Vid fullt utnyttjande av övertilldelningsoptionen kommer den totala emissionslikviden, inklusive Nyemissionen, uppgå till totalt cirka 415 Mkr före avdrag för emissionskostnader. Övertilldelningsoptionen kan komma att utnyttjas, helt eller delvis, för det fall överteckningsgraden i Nyemissionen och således intresset för att delta i den riktade emissionen enligt styrelsens bedömning motiverar detta. Utnyttjas övertilldelningsoptionen i sin helhet kan Bolagets aktiekapital komma att öka med totalt 6 327 499 kronor, genom nyemission av totalt 20 247 996 stamaktier, vilket medför en total utspädning om 28,6 procent av kapitalet och 28,5 procent av rösterna. Rätt att teckna nya stamaktier inom ramen för övertilldelningsoptionen, med avvikelse från Victoria Parks aktieägares företrädesrätt, tillkommer allmänheten i Sverige samt institutionella investerare i Sverige och internationellt, med de undantag som anges i sidhuvudet till detta pressmeddelande, inkluderande de som utnyttjat teckningsrätter i Nyemissionen. Syftet med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att stärka Victoria Parks institutionella investerarbaser samt öka spridningen bland allmänheten. Teckningskursen och teckningsperioden är densamma som i Nyemissionen.

Indikativ tidplan

Sista handelsdag i aktien inklusive rätt att delta i företrädesemissionen	18 februari
Beräknad dag för offentliggörande av prospekt	21 februari
Handel med teckningsrätter	26 februari – 10 mars
Anmälningssperiod	26 februari – 13 mars
Offentliggörande av utfall	18 mars

Rådgivare

Swedbank Corporate Finance är finansiell rådgivare till Victoria Park, Fredersen Advokatbyrå är legal rådgivare till Victoria Park och Gernandt & Danielsson Advokatbyrå är legal rådgivare till Swedbank Corporate Finance i samband med kapitalanskaffningen.

För ytterligare information, vänligen kontakta

CEO Peter Strand, telefon 070-588 16 61, e-post: peter.strand@victoriapark.se, eller
CFO Andreas Morfiadakis, telefon 076-133 16 61, e-post: andreas.morfiadakis@victoriapark.se

Malmö den 13 februari 2014

Victoria Park AB (publ)
Styrelsen

Informationen i detta pressmeddelande är sådan information som Victoria Park AB (publ) ska offentliggöra i enlighet med lagen om värdepappersmarknaden eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 13 februari 2014 kl. 07.45.

Victoria Park AB (publ) är ett börsnoterat fastighetsbolag, inriktat på bostadsfastigheter, med affärsområdena förvaltningsfastigheter och livsstilsboende. Med ett långsiktigt förvaltningsarbete och social dimension ska Victoria Park skapa och förädla värden i en växande bostadsfastighetsportfölj i södra och mellersta Sverige.

Med Victoria Parks förvärv i december 2013 om ca 105 tkvm med tillträde den 30 april 2014, uppgår Victoria Parks fastighetsportfölj till ca 366 tkvm, fördelat på ca 344 tkvm bostäder och ca 22 tkvm kommersiella lokaler. Därtill äger bolaget byggrätter motsvarande ca 19 tkvm BTA vid Limhamns kalkbrott i Malmö.

Victoria Parks stamaktier och preferensaktier handlas på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap.

Victoria Park AB (publ)

Box 300 50, 200 61 Limhamn

Tel 040-16 74 40

Org nr 55 66 95-0738

Säte Malmö

victoriapark.se/bolaget

VIKTIGT MEDDELANDE

Informationen i detta pressmeddelande är inte avsedd att offentliggöras, publiceras eller distribueras, direkt eller indirekt, i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller Nya Zeeland eller något annat land där offentliggörande av detta pressmeddelande förutsätter några åtgärder utöver dem som krävs enligt svensk rätt. Distribution av detta pressmeddelande kan vara förbjudet i vissa övriga jurisdiktioner. Informationen i detta pressmeddelande ska inte utgöra ett erbjudande om att sälja eller en uppmaning om att köpa några värdepapper i Victoria Park i någon jurisdiktion. Detta pressmeddelande varken utgör eller kommer att utgöra en del av ett erbjudande eller en uppmaning om att köpa eller teckna värdepapper i USA. Värdepapper omnämnda häri får inte erbjudas eller säljas i USA utan registrering eller ett undantag från registrering i enlighet med den amerikanska Securities Act of 1933 i dess aktuella lydelse ("Securities Act"). Victoria Park avser inte att registrera någon del av erbjudandet av värdepapper i USA eller genomföra ett erbjudande av värdepapper till allmänheten i USA. Kopior av detta offentliggörande distribueras eller skickas inte och får inte distribueras eller skickas till USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller Nya Zeeland.

Detta dokument har inte blivit godkänt av någon regulatorisk myndighet. Detta dokument är ett pressmeddelande och inte ett prospekt och investerare ska inte teckna eller köpa värdepapper som avses i detta dokument förutom på grundval av den information som kommer att finnas i prospektet som kommer att offentliggöras av Victoria Park på dess webbplats i sinom tid.

EUROPEISKA EKONOMISKA SAMARBETSOMRÅDET

Victoria Park har inte beslutat om att erbjuda aktier eller rätter till allmänheten i någon medlemsstat inom det Europeiska Ekonomiska Samarbetsområdet, med undantag för Sverige och annan jurisdiktion dit erbjudandet av aktier eller rätter kan komma att passporteras. Inom sådana medlemsstater inom det Europeiska Ekonomiska Samarbetsområdet, förutom Sverige (och andra jurisdiktioner dit erbjudandet av aktier eller rätter kan komma att passporteras), som har implementerat prospektdirektivet (en "Relevant Medlemsstat") har ingen åtgärd per detta datum vidtagits för att rikta ett erbjudande av aktier eller rätter till allmänheten som kräver att ett prospekt publiceras i någon Relevant Medlemsstat. Som en konsekvens härav får aktierna eller rätterna endast erbjudas i en Relevant Medlemsstat (a) till kvalificerade investerare (enligt definition i prospektdirektivet eller tillämplig lagstiftning), eller (b) i något annat hänseende som inte kräver att Victoria Park publicerar ett prospekt i enlighet med Artikel 3(2) i prospektdirektivet.

Vid tillämpning härav ska uttrycket "ett erbjudande av aktier eller rätter till allmänheten" i någon Relevant Medlemsstat innebära kommunikation, i någon form, av tillräcklig information om villkoren för

erbjudandet och de aktier eller rätter som erbjuds för att en investerare ska kunna besluta om att köpa värdepapper, såsom detta kan variera i sådan Relevant Medlemsstat till följd av implementeringen av prospektdirektivet i sådan medlemsstat och med uttrycket "prospektdirektivet" menas Direktiv 2003/71/EG inkluderande samtliga implementeringsåtgärder i respektive Relevant Medlemsstat.

Swedbank Corporate Finance företräder Victoria Park och ingen annan i samband med nyemissionen och kommer inte att vara ansvarig gentemot någon annan än Victoria Park för tillhandahållandet av skydd som erbjudits till deras klienter eller för tillhandahållandet av rådgivning i samband med nyemissionen och/eller något annat ärende till vilket hänvisning görs i detta offentliggörande.

Swedbank Corporate Finance åtar sig inget som helst ansvar och lämnar ingen utfästelse eller garanti, varken uttryckligen eller underförstått, avseende innehållet i detta offentliggörande, inklusive dess riktighet, dess fullständighet eller verifiering eller för något annat uttalande som gjorts eller avsetts att göras av Swedbank Corporate Finance, eller å deras vägnar, i samband med Victoria Park och de nya aktierna och nyemissionen, och inget i detta offentliggörande är, eller ska förlitas på som, ett löfte eller en utfästelse i detta avseende, oavsett vad avser det förflutna eller framtiden. I enlighet härmed frånsäger sig Swedbank Corporate Finance i den fullaste mån det är tillåtet enligt lag allt ansvar oavsett om det hänför sig till skadestånd, avtal eller något annat förhållande som Swedbank Corporate Finance annars skulle ha vad avser detta offentliggörande eller något sådant uttalande.

FRAMÅTRIKTADE UTTALANDEN

Detta pressmeddelande innehåller framåtriktade uttalanden som återspeglar ledningens aktuella syn på framtida händelser samt möjlig finansiell utveckling. Även om Victoria Park anser att förväntningarna som beskrivs i sådana uttalanden är rimliga finns det ingen garanti för att dessa framåtriktade uttalanden visar sig vara korrekta. Således kan utgången skilja sig markant från de som anges i framåtriktade uttalanden som en konsekvens av olika faktorer. Du uppmanas att läsa detta offentliggörande, och prospektet och den information som har inarbetats genom hänvisning däri när detta gjorts tillgängligt, i dess helhet för en vidare diskussion av de faktorer som kan påverka Victoria Park framtida prestation och de branscher inom vilka Victoria Park är verksamt. I ljuset av dessa risker, osäkerheter och antaganden, är det möjligt att de händelser som beskrivs i de framåtriktade uttalandena i detta offentliggörande inte inträffar.