

Pressmeddelande  
2008-12-22

## Kungsleden säljer 50 procent av Publika fastigheter till Tredje AP-fonden och bildar Joint Venture för fortsatt utveckling

- Affären genomförs genom att Kungsleden säljer 50 procent av sitt ägande inom Publika fastigheter till Tredje AP-fonden
- Försäljningspriset baseras på ett totalt värde på de ingående fastigheterna om 15,4 Mdr, vilket överstiger anskaffningskostnaden med 2,1 Mdr och motsvarar cirka 98 procent av bokfört värde
- Likviditetseffekten för Kungsleden uppgår till cirka 2,3 Mdr
- Affären medför att Kungsleden i ökad utsträckning får bättre möjligheter att tillvarata de affärsmöjligheter som kan komma att uppstå inom kommersiella fastigheter och samtidigt i ökad utsträckning tillvarata framtida affärsmöjligheter inom Publika fastigheter
- Affären, som beräknas komma att slutföras första kvartalet 2009, kommer att påverka det utdelningsgrundande resultatet för 2009 med cirka 800 Mkr

Fastighetsbolaget Kungsleden AB (publ) ("Kungsleden") har tecknat avtal med Tredje AP-fonden om att sälja 50 procent av aktierna i Hemsö Fastighets AB ("Hemsö") till Tredje AP-fonden ("AP3"). Hemsö äger och förvaltar Kungsledens Publika fastigheter i Sverige, vilka i huvudsak omfattar fastigheter inom äldreboende, vård och skolor. Beståndet är väl diversifierat över hela landet men är koncentrerat till de större regionstäderna. Antalet fastigheter uppgår till 277 stycken, vilka per den 30 september 2008 i Kungsleden koncernen hade ett bokfört värde om SEK 15,6 Mdr.

Försäljningspriset baseras på ett fastighetsvärde om 15,4 Mdr, vilket motsvarar cirka 98% av proforma bokfört värde<sup>1</sup> vid överlåtelse tidpunkten och överstiger anskaffningsvärdet exklusive transaktionskostnader med 2,1 Mdr. Den

---

<sup>1</sup> Inklusive färdigställande av projekt

genomsnittliga årliga avkastningen för Kungsleden på innehavet i Hemsö har varit 25 procent sedan 2001.

Fastigheternas direktavkastning på försäljningspriset uppgår till 6,3 procent baserat på proforma driftsnetto 2008. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår per den 30 september 2008 till 1.326 tkvm och det totala hyresvärdet till cirka SEK 1,4 Mdr.

Kungsleden har utvecklat och byggt upp ett betydande bestånd av publika fastigheter sedan portföljen skapades 2001. Publika fastigheter utgjorde 54 procent av det totala bokförda värdet i Kungsleden per den 30 september 2008. Fastighetsportföljen är väldiversifierad såväl vad avser kundsegment, hyresgäster som geografisk spridning. Publika fastigheter karakteriseras av stabila hyresgäster med långa hyreskontrakt.

Kungsleden har en fortsatt positiv syn på potentialen inom Publika fastigheter och kommer gemensamt med AP3 att under minst fem år aktivt bidra till en fortsatt utveckling. Driften kommer initialt att säkerställas genom ett förvaltningsavtal mellan Kungsleden och Hemsö. Affären är villkorad av bibehållen finansiering i Hemsö på tillfredställande villkor samt av godkännande från Konkurrensmyndigheten. Affären beräknas slutligen kunna vara genomförd under första kvartalet 2009, och är ett kvalitetsbevis på den omfattande portföljen inom Publika fastigheter, samtidigt som Kungsleden genom AP3 får en välrenommerad partner.

Kungsleden kommer i framtiden att redovisa Hemsö enligt klyvningsmetoden. Affären innebär att Kungsledens resultat inklusive skatteeffekter proforma för de första nio månaderna 2008, givet att transaktionen genomförts vid årets början, uppgår till 326 Mkr, motsvarande 2,40 kr per aktie. Per den 30 september 2008 uppgår soliditeten proforma till 36 procent, nettoskulden till 12,5 Mdr och eget kapital per aktie till 63,70 kr.

Kungsleden bedömer att nuvarande marknadsläge kan komma att erbjuda intressanta affärsmöjligheter. För att öka möjligheten att kunna ta tillvara på denna potential skapas genom affären med AP3 en starkare bas för Kungsledens övriga verksamheter samtidigt som Kungsleden kan tillvarata framtida affärsmöjligheter inom publika fastigheter. De kommande åren kan komma att erbjuda intressanta affärsmöjligheter, där ett finansiellt starkare Kungsleden kan agera snabbare och i en större omfattning. Kungsledens affärsmodell är inriktad på att kontinuerligt utveckla fastighetsportföljens sammansättning och kvalitet med målet att förbättra den riskjusterade avkastningen.

---

*This press release is available in English at [www.kungsleden.se](http://www.kungsleden.se)*

*Kungsledens strategi är att med utgångspunkt i befintligt bestånd och genom köp och försäljningar säkerställa en långsiktigt hög och stabil avkastning. Fastighetsportföljen bestod per 30 september 2008 av 608 fastigheter med ett bokfört värde om 28,5 Mdr. Beståndet fanns i totalt 132 kommuner men var koncentrerat till Götaland, Svealand och Öresundsregionen. Kungsleden är noterad på OMX Nordiska Börsen sedan 1999.*

*”Kungsleden har sedan 2001 byggt upp ett betydande bestånd inom Publika fastigheter, en verksamhet som vi tror har en mycket stor potential även i framtiden. Vi är väldigt glada över att AP3 delar vår syn på denna sektor, och vi skapar genom affären goda möjligheter att tillsammans med AP3 utveckla Hemsö vidare på ett bra sätt samt ytterligare stärka Hemsö som en bra partner och hyresvärd för våra befintliga och framtida hyresgäster. Vi är övertygade om att vi genom denna affär kommer att öka värdet för våra aktieägare även i framtiden”,* säger Kungsledens VD Thomas Erséus, i en kommentar.

Kungsleden och AP3 håller en press- och analytikerkonferens idag den 22 december klockan 11:00 på Kungsledens huvudkontor, Medborgarplatsen 25 där Kungsledens VD Thomas Erséus, Kungsledens vVD Johan Risberg och AP3s Bengt Hellström presenterar affären. Klockan 11.00 läggs samtidigt presentationen som visas på press- och analytikerkonferensen ut på Kungskedens webb, [www.kungsleden.se](http://www.kungsleden.se).

SEB Enskilda och Lundberg & Partners har varit finansiella rådgivare till Kungsleden i transaktionen. Mannheimer Swartling har varit legal rådgivare.

#### **Finansiella effekter, översikt:**

	<b>Före transaktionen</b>	<b>Efter transaktionen (proforma)</b>
	<b>1 januari – 30 september, 2008</b>	<b>1 januari – 30 september, 2008<sup>1)</sup></b>
Resultat efter skatt, Mkr	350	326
Resultat efter skatt, per aktie	2,6	2,4
	<b>30 september, 2008</b>	<b>30 september, 2008<sup>1)</sup></b>
Soliditet, %	26,9	36,4
Belåningsgrad, %	72,3	63,6
Nettoskuld, Mdr	20,0	12,5
Eget kapital, per aktie	60,8	63,7

1) Result- och balansräkningseffekterna proforma är beräknade under förutsättningen att transaktionen genomfördes den 31 december 2007

Informationen är sådan som Kungsleden AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lag om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 22/12 2008 kl.08.30.

#### **För ytterligare information, kontakta:**

Thomas Erséus, VD Kungsleden, tfn 08-503 052 04, mobil 070-378 20 24  
Johan Risberg, vVD Kungsleden, tfn 08-503 052 06, mobil 070-690 65 65

*This press release is available in English at [www.kungsleden.se](http://www.kungsleden.se)*

*Kungsledens strategi är att med utgångspunkt i befintligt bestånd och genom köp och försäljningar säkerställa en långsiktigt hög och stabil avkastning. Fastighetsportföljen bestod per 30 september 2008 av 608 fastigheter med ett bokfört värde om 28,5 Mdr. Beståndet fanns i totalt 132 kommuner men var koncentrerat till Götaland, Svealand och Öresundsregionen. Kungsleden är noterad på OMX Nordiska Börsen sedan 1999.*