

PRESSMEDDELANDE**2015 07 17**

Expansionen före tidsplan och med gott resultat

RAPPORTEN I KORTHET

Andra kvartalet (april – juni)

- Förvaltningsresultatet förbättrades med 6 procent och uppgick till 202 Mkr (191), motsvarande 1,11 kronor (1,58) per aktie.
- Hyresintäkten under andra kvartalet ökade med 1,6 procent till 560 Mkr (551) och driftnettot sjönk till 362 Mkr (383).
- Kungsledens expansion fortsatte genom strategiska fastighetsförvärv om totalt 1,2 Mdr under andra kvartalet. Fastighetsportföljens värde utgjorde 23 259 Mkr vid utgången av kvartalet.
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 411 Mkr vilket motsvarar 1,8 procent av fastighetsvärdet.

Halvårsperioden (januari – juni)

- Förvaltningsresultatet förbättrades med 5 procent och uppgick till 377 Mkr (359), motsvarande 2,07 kronor (3,00) per aktie.
- Hyresintäkten under första halvåret minskade med 3 procent till 1 085 Mkr (1 118) och driftnettot sjönk till 695 Mkr (748).
- Under första halvåret förvärvade Kungsleden fastigheter om totalt 2,0 Mdr och avyttrade icke-strategiska fastigheter för 0,6 Mdr.
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 654 Mkr vilket motsvarar 2,9 procent av fastighetsvärdet.

Kommentarer till händelser under och efter kvartalet

- Förvaltningsresultatet ökade med 6 procent till 202 Mkr (191) tack vare lägre räntekostnader vid refinansiering, nyupplåning och omstrukturering av ränteswapportföljen. Andra kvartalets resultat före skatt uppgick till 801 Mkr (278) vilket är 188 procent bättre än föregående år.

- Värdet på Kungsledens fastighetsportfölj, exklusive köp och försäljningar, ökade under kvartalet med 505 Mkr, varav 411 Mkr var realiserade värdeförändringar och 94 Mkr utgjordes av värdeskapande hyresgäst Anpassningar, underhåll och ombyggnationer av befintliga fastigheter. Den realiserade värdeökningen beror till stor del på sänkta direktavkastningskrav. Det genomsnittliga avkastningskravet i Kungsledens portfölj har sjunkit från 7,2 till 6,9 procent per 30 juni.
- Kungsledens snittränta sänks från 5,1 procent till 3,2 procent per 30 juni pro forma, efter refinansiering och nyupplåning till lägre räntekostnader, omstrukturering av ränteswappportföljen och efter årets löpande förfall av ränteswappar.

Biljana Pehrsson, VD kommenterar

Under årets andra kvartal har vi haft fokus på att fortsätta växa fastighetsportföljen samt skapa attraktiva och förvaltningseffektiva kluster i Sveriges viktigaste tillväxtmarknader. Detta gör vi för att långsiktigt leverera en attraktiv totalavkastning. Strategiska förvärv har genomförts om totalt 1,2 miljarder kr vilket bland annat resulterat i att 33 procent av fastighetsvärdet idag finns i Stockholm och att över 60 procent av det totala fastighetsvärdet består av kontorsfastigheter. Kungsleden är idag ett nytt bolag med ett koncentrerat och moderniserat fastighetsbestånd med stor potential för framtiden.

Stor potential i våra kluster

Främst ser vi potentialen i våra kluster. Idag är nästan hälften av fastighetsportföljen samlad i åtta kluster - Kista City, Danderyd Kontor, Innerstaden Stockholm, Västberga i Stockholm, Västerås City, Finnslättens Industriområde i Västerås, Högsbo i Göteborg och Hyllie i Malmö. Vi ser en stor potential i dessa områden genom att vi skapar attraktiva kunderbjudanden med flexibla lokallösningar och uppnår samtidigt effektivare förvaltning. Vi ser en stark hyresmarknad och bra efterfrågan på moderna lokaler i våra kluster. Vi har redan idag uppnått en lägre vakansgrad i våra etablerade kluster. Till exempel sker nyss genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar i bland annat Danderyd Kontor till 5–10 procent högre hyra per kvadratmeter. Vidare bedömer vi att den långsiktiga potentialen i hyra och värdeökning finns i våra fyra viktigaste och största marknader – Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. En bedömning som bekräftas av Newsecs analys av hyresutvecklingspotentialen som de anser vara mycket god de kommande tre åren med en genomsnittlig årlig hyrestillväxt för kontor i Kungsledens utvalda marknader på mellan 1,5 till 3,5 procent. Kista City och Västra Kungsholmen är i topp med 3,5 procent ökning medan regionstäder såsom Västerås och Göteborg ligger på 2,0 respektive 1,5 procent. Endast Malmö spås ha en svagare hyresutveckling enligt Newsec.

Utvecklingsarbetet pågår enligt plan

Vi ser även goda möjligheter i våra utvecklingsprojekt där vårt första större projekt, Aspgården i Umeå, är klart före tidplan och inom budget. Där öppnar Internationella Engelska Skolan upp portarna för 600 elever till hösten. Nu är det bland annat kontors- och hotellprojektet Blästern 14 i Hagastaden i Stockholm som står

på tur – ett innovativt projekt som vi kallar ”en oas i staden” – med en bedömd investeringsvolym på 350 Mkr. Ambitionen är att skapa en aktiv samlingsplats för såväl boende och besökare i området som för de som jobbar i närområdet. Därutöver har vi två större projekt i ett utvecklingsskede med en total investeringsvolym om 440 Mkr. Målet är att genomföra fyra till fem projekt om totalt 1 miljard kr inom 2–3 år som levererar en projektvinst om 20 procent eller mer.

En stabil grund för fortsatt expansion

Vi har också stärkt vår finansiella position och balansräkning vilket bland annat återspeglas i att vår soliditet har förbättrats från 31 till 40 procent på mindre än två år och belåningsgraden uppgår idag till 56 procent. Samtidigt har vi sänkt snitträntan till 3,2 procent pro forma och därmed lagt en stabil finansiell grund för den fortsatta expansionen.

Även organisationen har förstärkts för att svara upp mot vår fortsatta expansionsresa. Det är framför allt inom uthyrning, förvaltning och utveckling som erfarenhet tillförts genom nya duktiga kollegor. En annan viktig komponent i utvecklingen av organisationen är vårt företagsövergripande kvalitetssäkrings- och effektivitetsprojekt Kungsledens Flöden – struktur, kultur och processer, som vi nu kommit halvvägs i. Vi genomgår en spännande resa vilket samtidigt ställer stora krav på organisationen, men det råder stor glädje och engagemang hos alla på Kungsleden vilket är oerhört viktigt för att nå framgång och ett gott resultat på sista raden!

Vi har ett mål att nå en fastighetsportfölj på 25 miljarder kr år 2017. Redan idag har vi en fastighetsportfölj på 23,7 miljarder kr (inkluderat de förvärvade men ännu ej tillträdna fastigheterna Terminalen 2 och Vagnslidret 1). Jag har goda förhoppningar om att vi når 25 miljarder kr redan i år. Med en sådan portfölj kan vi leverera ett resultat på 1 miljard kr långt före vår tidplan, och vi kan göra det på nivån förvaltningsresultat.

Vi höjer nu blicken mot vårt långsiktiga mål att nå en fastighetsportfölj om 30 miljarder kr.

För mer information vänligen kontakta:

Biljana Pehrsson, vd Kungsleden | 08-503 052 04 | biljana.pehrsson@kungsleden.se

Anders Kvist, vice vd och ekonomi-/finansdirektör Kungsleden | 08-503 052 11 | anders.kvist@kungsleden.se

This press release is available in English at www.kungsleden.se/press

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 17/7 2015 kl. 07.00

Kungsledens affärsidé är att äga, förvalta och förädla kommersiella fastigheter i tillväxtregioner i Sverige och leverera attraktiv totalavkastning. Fokus på värdeskapande sker genom att tillgodose kunders lokalbehov genom att förvalta, förädla och utveckla fastigheter samt optimera bolagets fastighetsportfölj. Kungsleden är noterad på NASDAQ Stockholm sedan 1999.