

PRESSMEDDELANDE**2015 10 20**

Förbättrat resultat och stor affär i Stockholm

RAPPORTEN I KORTHET

Tredje kvartalet (juli – september)

- Förvaltningsresultatet förbättrades med 26 procent och uppgick till 274 Mkr (217), motsvarande 1,51 kronor (1,81) per aktie.
- Hyresintäkten under tredje kvartalet ökade med 3,2 procent till 570 Mkr (551) och driftnettot ökade till 409 Mkr (404).
- Kungsledens expansion fortsatte genom strategiska fastighetsförvärv om totalt 750 Mkr under tredje kvartalet. Fastighetsportföljens värde utgjorde 24 346 Mkr vid utgången av kvartalet.
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 202 Mkr vilket motsvarar 0,8 procent av fastighetsvärdet.

Delårsperioden (januari – september)

- Förvaltningsresultatet förbättrades med 13 procent och uppgick till 651 Mkr (575), motsvarande 3,57 kronor (4,81) per aktie.
- Hyresintäkten under delårsperioden minskade med 0,8 procent till 1 655 Mkr (1 669) och driftnettot sjönk till 1 104 Mkr (1 152).
- Under delårsperioden förvärvade Kungsleden fastigheter om totalt 2,8 Mdr och avyttrade icke-strategiska fastigheter för 0,6 Mdr.
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 856 Mkr vilket motsvarar 3,5 procent av fastighetsvärdet.

Kommentarer till händelser under och efter kvartalet

- Driftnettot för tredje kvartalet var 409 Mkr, vilket är bättre än både föregående kvartal om 362 Mkr och samma kvartal föregående år om 404 Mkr. Driftnettot på rullande 12 månaders basis förbättrades till 1 443 Mkr (1 437).
- Finansnettot fortsatte att förbättras tack vare lägre genomsnittlig lånevolym, refinansiering till lägre upplåningskostnad och lösen av gamla ränteswappar med hög kupong. Kungsledens snittränta gick ned från 3,6 procent till 3,0 procent.

- Förvaltningsresultatet ökade med 26 procent till 274 Mkr (217).
- Värdet på fastigheterna i tredje kvartalet har ökat med 315 Mkr, varav 202 Mkr var realiserad värdeförändring tack vare lägre direktavkastningskrav och 113 Mkr utgörs av värdeskapande investeringar i befintliga fastigheter. Det genomsnittliga avkastningskravet i Kungsledens portfölj har sjunkit från 6,9 procent till 6,7 procent som ett resultat av nyförvärvade fastigheter med lägre initial direktavkastning och sänkta avkastningskrav.
- Vi gör vårt största förvärv någonsin i Stockholm om 3 miljarder kronor efter kvartalet och skapar ett nytt innerstadskluster med ett samlat bestånd om 88 500 kvm kontor och hotell i expansiva Gärdet-Frihamnen, en del av Norra Djurgårdsstaden. Fastigheterna tillträds den 1 december och då kommer det totala fastighetsbeståndet att uppgå till 27 miljarder kronor.

Biljana Pehrsson, VD kommenterar

Operativa framsteg

Under årets första nio månader har vi optimerat och expanderat vår fastighetportfölj. Vi har förstärkt våra befintliga klusterområden och drivit de prioriterade fastighetsutvecklingsprojekten vidare. Vi har implementerat en ny och plattare organisation för hela företaget, förstärkt förvaltningen med nya marknadsområdeschefer, förvaltare och uthyrare. Nyuthyrningen går bra med flera nya stora hyresavtal, till exempel det nu senast tecknade hyresavtalet med Regus i vår fastighet Kista One. Driftnettot och förvaltningsresultatet har utvecklats väl.

Vi har också flyttat vårt huvudkontor till vår egen fastighet på Warfvinges väg på västra Kungsholmen i Stockholm. Flytten innebär en bättre arbetsmiljö i nya fräscha lokaler, som för övrigt är nominerade till Sveriges Snyggaste Kontor. Vad viktigare är: utformningen av de nya lokalerna återspeglar vår identitet som långsiktig fastighetsägare och hyresvärd. Årets stora händelse inträffade dock efter delårsperiodens utgång.

Stärkt position i Stockholm med nytt kluster om 89 000 kvm

Ett bärande inslag i Kungsledens strategi är att öka fastighetsbeståndet i svenska städer och regioner där det finns växtkraft och lokalefterfrågan. Särskilt har vi arbetat för att förstärka vår position i Stockholm. Skälet är uppenbart, den ekonomiska tillväxten i Stockholm är en av de högsta i Europa och Stockholm är den ledande huvudstadsregionen i Europa när det gäller innovationskraft. De positiva effekterna på lokalefterfrågan är tydliga; vakansgraden på kontor i Stockholm är 9 procent och för innerstaden nedåt 5 procent.

Av denna anledning har vi haft som uttalat mål att komplettera våra kluster i Kista och Danderyd med ett kluster innanför tullarna. Och nu har vi efter idogt arbete i marknaden kommit i mål med ett av våra största förvärv någonsin, en fastighetsportfölj om 96 000 kvm uthyrbar yta till ett värde av 3 miljarder kr. Genom förvärvet får vi ett nytt innerstadskluster med ett samlat bestånd om 88 500 kvm kontor och hotell på expansiva Gärdet-Frihamnen - en del av Norra Djurgårdsstaden.

Beståndet på Gärdet-Frihamnen är ett perfekt exempel på ett Kungsledenkluster; samlade fastigheter med bra tillgänglighet i ett område med god underliggande efterfrågan. Stadsdelen är ett av Stockholms främsta stadsutvecklingsområden, där 12 000 nya bostäder och 35 000 nya arbetsplatser växer fram med helt ny infrastruktur i form av Norra Länken och Spårväg City.

I dagsläget ligger hyrorna i de förvärvade fastigheterna under marknadshyrorna i området. Vi ser därför stora möjligheter i att vidareutveckla och förädla fastigheterna för att ta tillvara på den hyrespotential som finns och skapa värde över tid. Stockholms andel av Kungsledens totala fastighetsportfölj ökar med förvärvet till strax över 40 procent. För tre år sedan var andelen knappt 9 procent.

Fokus på aktiv förvaltning och utveckling av portfölj om 27 miljarder

Kungsleden har genom det stora förvärvet av Gärdet-Frihamnen slutfört den första fasen av sin strategiplan. Vårt uttalade mål sedan nyemissionen för ett år sedan har varit att bygga en fastighetsportfölj om 25 miljarder kronor senast 2017. Nu når vi ett år före tidtabell ett fastighetsvärde om 27 miljarder kronor med 76 procent av beståndet i våra fyra storstadsområden. Företagets intjäningskapacitet ökar härigenom kraftigt. Vi har den tillräckliga storleken och vi har rätt sorts fastigheter i områden som är eftertraktade idag och i framtiden.

Nu är det dags för verkstad. Vårt fokus kommer att ligga på att trimma in portfölj och organisation, att aktivt förvalta och utveckla våra fastigheter. Och på leverans som syns på sista raden. Det förutsätter att vi fokuserar på våra kunder, att vi berikar befintliga och tillkommande hyresgästers arbetsdag genom att tillhandahålla attraktiva arbetsplatser och ge det lilla extra. Endast så skapas varaktigt värde i fastighetsverksamhet.

Vi vet vad vi vill och vi vet vart vi ska. Vår spännande resa fortsätter.

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 20/10 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.