

PRESSMEDDELANDE**2016 10 19**

Stark nyuthyrning och fortsatta värdestegringar i fastighetsportföljen

RAPPORTEN I KORTHET

Tredje kvartalet (jul – sep)

- Nyuthyrningen ökade till 45 Mkr (29) och nettouthyrningen ökade till 9 Mkr (–4).
- Hyresintäkterna ökade med 7 procent till 603 Mkr (562) och driftnettot steg med 5 procent till 428 Mkr (409).
- Förvaltningsresultatet ökade med 2 procent till 269 Mkr (264) exkluderat resultatet från andelar i intressebolag under 2015.
- Positiva värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 273 Mkr (202) tack vare förbättrade driftnetton och sänkta direktavkastningskrav.
- Periodens resultat ökade till 400 Mkr (322), motsvarande 2,20 kr per aktie (1,77).
- Det egna kapitalet fortsatte att öka och utgjorde 55,71 kr per aktie att jämföra med 51,28 kr vid årets början. EPRA NAV uppgick samtidigt till 65,50 kr per aktie mot 56,76 kr vid ingången av året.
- Belåningsgraden sjönk ytterligare och uppgick till 57,9 procent. Vid årets början var belåningsgraden 61,9 procent.

Viktiga händelser under och efter kvartalet

- Åtta icke-strategiska fastigheter avyttrades till ett värde av 186 Mkr. Det innebär ökad koncentration av beståndet och att Kungsleden nu finns i 59 kommuner efter frånträdet.
- Ett obligationslån har förtidslöst och Kungsleden har för första gången emitterat företagscertifikat om 1 080 Mkr till en genomsnittlig ränta om 0,37 procent.
- Ombyggnaden av gallerian Tegnér i Växjö har gått in i ett genomförandeskede med beräknad nyinvigning i början av 2018. Genom ombyggnaden tillförs kvarteret nya starka hyresgäster inom handel, restaurang och service. Investeringen uppgår till 150 Mkr. Hyresintäkten i fastigheten beräknas öka med minst 10 Mkr efter genomförd investering.

Biljana Pehrsson, vd kommenterar

Jag är glad att kunna rapportera att Kungsledens goda utveckling håller i sig. Nyuthyrningen ökade med 55 procent jämfört med samma kvartal föregående år och uppgick till 45 Mkr (29). I samband med försäljning av åtta icke-strategiska fastigheter lämnade vi ytterligare en kommun under kvartalet. Vi finns nu i 59 kommuner — att jämföra med 140 vid strategiskiftet för drygt tre år sedan — och 78 procent av fastighetsvärdet finns i Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås.

Hysesintäkter och driftnetto fortsätter att öka i tredje kvartalet till följd av en högre andel kontorsfastigheter i Stockholm jämfört med föregående år. Fastighetsbeståndets värde steg med 273 Mkr i tredje kvartalet tack vare till lika stor del förbättrade driftnetton och sänkta avkastningskrav. Huvuddelen av den positiva värdeökningen har skett i kontorsfastigheter i våra kluster i Stockholm och Västerås. Direktavkastningskraven i portföljen är som lägst 4,40 procent och som högst 12,0 procent. Det genomsnittliga avkastningskravet uppgår till 6,2 procent.

Delårsperiodens förvaltningsresultat uppgick till 755 Mkr, en förbättring med 21 procent jämfört med motsvarande period 2015 om man exkluderar resultat från andelar av intressebolag 2015.

ÖKAD NYUTHYRNING OCH ALLT STARKARE FÖRVALTNINGSORGANISATION

Hysesmarknaden är fortsatt god i våra prioriterade tillväxtmarknader Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås, och nyuthyrningen taktar på mycket bra. Vi har under kvartalet tecknat ett femtiotal hyresavtal med både nya kunder och gamla återvändande kunder. Nyuthyrningen var stark både i våra kluster och fastigheter i övrigt, av totalt 45 Mkr stod kluster för 25 Mkr och övriga fastigheter för 20 Mkr. För delårsperioden blev nyuthyrningen 149 Mkr vilket är 60 procent bättre än föregående år. Tredje kvartalets nettouthyrning uppgick till 9 Mkr (-4). Delårsperiodens nettouthyrning blev 49 Mkr (-2).

Hyresavtal till ett värde om över 9 Mkr omförhandlades under kvartalet och resulterade i en hyreshöjning om nära 18 procent i snitt. För delårsperioden har hyresavtal med ett hyresvärde om 53 Mkr aktivt omförhandlats vilket har resulterat i en genomsnittlig hyresökning om 8,2 procent.

För att fortsätta sätta kunden och affären i fokus invigde vi under kvartalet två nya lokalkontor – ett klusterkontor i Danderyd och ett kontor i Norrköping. Vi har ett nytt marknadsområde Norrköping/Linköping med en fastighetsportfölj om 164 000 kvadratmeter som från och med årsskiftet ska ingå i förvaltningsregionen Mälardalen.

NY BOSTADSSTRATEGI

Vi har en ny strategi för hur vi ska ta tillvara den potential vi har i våra befintliga och framtida bostadsbyggrätter om 450 000 kvadratmeter. Strategin innebär i korthet att vi aktivt ska utveckla värden i våra byggrätter genom att driva detaljplaner tillsammans med kommuner för att skapa attraktiva bostadsprojekt och avyttra byggrätterna under detaljplaneprocessens gång.

TEGNÉR I GENOMFÖRANDESKEDE

Under kvartalet har omvandlingen av den centralt belägna Tegnégallerian i Växjö gått in i genomförandeskede. Det avtal om 3 000 kvadratmeter med en ankarhyresgäst som tecknades under kvartalet skapar mycket goda förutsättningar för gallerians framtid. Investeringen beräknas till 150 Mkr och efter ombyggnaden bedöms hyresintäkterna i fastigheten öka med minst 10 Mkr.

I och med igångsättningen av Tegnégallerian har vi fyra projekt i genomförandeskede med en total investeringsvolym om 826 miljoner kronor med god avkastning.

STORT INTRESSE OCH ENGAGEMANG

Vi har under de senaste månaderna mötts av ett mycket stort intresse från såväl fastighetsmarknaden som kapitalmarknaden och andra viktiga intressenter. Att väcka intresse externt är positivt, men ännu viktigare är det interna engagemanget. Vi gjorde under kvartalet en medarbetarundersökning med mycket fina resultat. 100 procent av våra medarbetare svarade på enkäten och både arbetsglädjeindex och nöjd-medarbetar-index överträffade våra högt ställda mål.

På Business Arena Stockholm i september fanns Kungsleden representerade med ett team som tog emot besökare i vår omtyckta lounge. Där visade vi upp några av våra vakanta lokaler med hjälp av den senaste Virtual Reality-tekniken – ett nytt sätt att visa och marknadsföra våra lokaler och ett av många exempel på insatser vi gör för att ligga i framkant och leverera bästa service till befintliga och potentiella kunder.

MÅNGA VILL VARA DÄR VI ÄR

Vår strategi utgår ifrån en ökande urbanisering och stark tillväxt i storstadsområden – megatrender som naturligt leder till stor efterfrågan på kontorslokaler i dessa områden. Detta ger en bra bas för vår verksamhet, men för att vi ska nå vårt mål att bli Sveriges mest lönsamma fastighetsbolag jobbar vi fokuserat på att utnyttja fastigheternas och klustrens fulla potential, skapa en effektiv förvaltning och fortsätta öka koncentrationen i portföljen.

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 lämnades för offentliggörande den 19/10 2016 kl. 07.00

Kungsleden äger, förvaltar och utvecklar kontor och andra kommersiella fastigheter i Stockholm och Sveriges övriga tillväxtregioner. Vi skapar värde genom att tillhandahålla attraktiva och funktionella lokaler i rätt läge och till rätt pris. En stor del av våra fastigheter ligger samlade i kluster som berikar människors arbetsdag. Kungsledens mål är att leverera attraktiv totalavkastning på våra fastigheter och till aktieägarna.