

PRESSMEDDELANDE**2016 07 13**

Förbättrat förvaltningsresultat och stark nyuthyrning

RAPPORTEN I KORTHET

Andra kvartalet (apr – jun)

- Hyresintäkterna ökade med 9 procent till 609 Mkr (560) och driftnettot steg med 10 procent till 397 Mkr (362)
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 24 procent och uppgick till 250 Mkr (202), motsvarande 1,37 kr (1,11) per aktie
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 415 (412) Mkr, framför allt tack vare lägre avkastningskrav samt förbättrade framtida kassaflöden och investeringar
- Periodens resultat blev 384 Mkr (596), motsvarande 2,11 kr (3,27) per aktie. Resultatet minskade främst till följd av att fallande långräntor innebar orealiserade negativa värdeförändringar på ränteswappar om –183 Mkr (187)
- Nettouthyrningen uppgick till 32 Mkr (–2)

Viktiga händelser under och efter kvartalet

- Den nybyggda kontorsfastigheten Isblocket i Hyllie i Malmö tillträdde den 1 april med fullt uthyrda kontorsytor
- Ett 20-årigt hyresavtal tecknades med Kista Hotel Apartments om att hyra fastigheten Holar 1 i Kista, om 6 000 kvm, för att öppna ett lägenhetshotell
- Nettouthyrningen uppgick till 32 Mkr tack vare stark nyuthyrning och begränsade uppsägningar för avflytt i beståndet
- Icke-strategiska fastigheter avyttrades till ett värde av 193 Mkr med en vinst om 29 Mkr. Det innebär att den geografiska koncentrationen minskas till 60 kommuner efter frånträden
- Ett icke säkerställt treårigt obligationslån om 600 Mkr inom en låneram om 1 miljard kronor emitterades

Biljana Pehrsson, vd kommenterar

Kungsledens positiva utveckling fortsatte under andra kvartalet. Nyuthyrningen och nettouthyrningen är god, utvecklingsprojekten går enligt plan och förvaltningsresultatet ökade med 24 procent. Jag kan konstatera att det är bra tempo i verksamheten och nettouthyrningen utvecklas starkt.

Förvaltningsresultatet ökade med 24 procent till 250 miljoner kronor (202). Resultatförbättringen beror framför allt på ett högre driftnetto till följd av ökade hyresintäkter tack vare större andel kontorsfastigheter i Stockholm.

Fastighetsbeståndets värde steg med 415 miljoner kronor under kvartalet. Nästan två tredjedelar av värdeökningen hänför sig till fastigheter i våra kluster. Värdeökningen beror till ungefär lika stor del på förbättrade framtida kassaflöden och investeringar som på lägre avkastningskrav. Hyrespotentialen är god i våra prioriterade och största marknader: Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Därmed är också den långsiktiga värdepotentialen god.

Vi har under kvartalet emitterat ett obligationslån. Likviden ska användas till att refinansiera obligationslån som förfaller samt till allmänna bolagsändamål.

STRATEGI: KLUSTER SOM BERIKAR

Vår strategi innebär att koncentrera fastighetsbeståndet till kluster på tillväxtorter, i lägen med god tillgänglighet och hög efterfrågan på lokaler. Genom att ha ett långsiktigt perspektiv och kontinuerligt förädla och aktivt förvalta våra fastigheter bidrar vi till att utveckla inte bara fastigheterna, utan även miljöerna mellan husen. På så vis skapar vi attraktiva platser som berikar människors arbetsdag och lägger grunden för en hög totalavkastning.

Vi har under kvartalet fortsatt att koncentrera fastighetsbeståndet och lämnat fem kommuner. Vi finns nu i 60 kommuner och målet är att på sikt koncentrera beståndet till de tre storstadsregionerna och därtill ett 15-tal kommuner. Totalt har vi under kvartalet sålt icke-strategiska fastigheter och bostadsbyggrätter till ett värde av 193 miljoner kronor, med en vinst om 29 miljoner kronor. Fastighetsportföljens totala värde uppgår nu till 28,3 miljarder kronor med mer än tre fjärdelar av värdet i prioriterade regioner. Stockholm står för 43 procent och de elva klustren för 62 procent av portföljen.

Vi förstärker löpande vår organisation i klustren. Under kvartalet etablerade vi bland annat ett lokalkontor i Gärdet/Frihamnen. Klusterstrategin gör att Kungsleden växer sig allt starkare.

FORTSATT STARK HYRESUTVECKLING

Hyresmarknaden fortsätter att vara mycket stark i våra viktigaste regioner tack vare låga vakanser i marknaden och hög efterfrågan på lokaler. Nyuthyrningarna uppgick till 48 miljoner kronor, avflyttningen minskade och nettouthyrningen blev 32 miljoner kronor. Särskilt stor efterfrågan varit i våra kluster där nettouthyrningen var 28 miljoner kronor.

Totalt ökade hyresintäkterna med 9 procent till 609 miljoner kronor (560) under kvartalet. Vi har i kvartalet omförhandlat hyresavtal till ett värde av 28,3 miljoner kronor med en hyresökning på 6 procent i genomsnitt. Hyresintäkterna i justerat jämförbart bestånd ökade med 1,4 procent.

I Hyllie i Malmö är den nybyggda fastigheten Vagnslidret 1 (Isblocket), som vi köpte för ett år sedan, nu fullt uthyrd. Fastigheten kunde värdemässigt skrivas upp med 36 miljoner kronor tack vare högre hyror och lägre avkastningskrav.

På Warfvinges väg i Stockholm har vi hyrt ut 750 kvadratmeter till restaurangoperatören Matdistriktet i Stockholm i fastigheten Lustgården 12.

Restaurangen blir en destination för mat och möten och ett viktigt bidrag till en attraktiv och levande miljö på västra Kungsholmen.

UTVECKLINGSPROJEKT I GENOMFÖRANDESKEDE

Fastighetsutveckling blir allt viktigare för oss och flera projekt har tagit stora steg framåt under kvartalet.

I Växjö har vi en vision om att omvandla den mindre välfungerande Tegnégallerian till en attraktiv handels- och mötesplats med butiker som vänds mot gågatan. Efter kvartalets utgång tecknade vi avtal med en tongivande ankarhyresgäst om att långsiktigt hyra 3 000 kvadratmeter. Det innebär att vi har mycket goda möjligheter att förverkliga vår vision för Tegnégallerian.

På Gävlegatan i Stockholm i fastigheten Blästern 14 ska Nobis skapa ett designhotell. Under kvartalet vann detaljplanen för kvarteret laga kraft, och vi kan nu bygga på två våningar om totalt 860 kvadratmeter och en takterrass på gårdshuset. Nobis kommer att hyra även dessa ytor.

I Kista har vi tecknat ett 20-årigt hyresavtal med Kista Hotel Apartments som ska hyra fastigheten Holar 1 för att öppna ett lägenhetshotell. I och med nyuthyrningarna i Holar 1 i Kista och Tegnér 15 i Växjö går dessa fastigheter in i ett genomförandeskede.

VI VÄLKOMNAR VÅRA FÖRSTA TRAINEER

Under kvartalet har vi haft glädjen att hälsa tre unga traineer välkomna. Ett antal medarbetare under 30 års ålder har också anställts inom förvaltning och uthyrning. Detta är i linje med vår plan att föryngra Kungsleden och förbättra mångfalden vad gäller ålder.

För att inspirera och utveckla våra medarbetare anordnar vi vartannat år ”Kungsledens fastighetsdagar”. I juni deltog ett 40-tal medarbetare inom förvaltning, uthyrning, utveckling och transaktion i årets satsning som hade tema framtidens kontor och hur vi kan öka våra intäkter. Fastighetsdagarna är en del av vårt kontinuerliga arbete för att ligga i framkant inom framtidens kundbehov och kundrelationer.

BREXIT OCH UTBLICK

De finansiella marknaderna i Europa har reagerat negativt på Brexit och den politiska oron i Storbritannien och EU är stor. Frågan är vilken inverkan detta får på tillväxten i Europa – och om fastighetsmarknaden kommer påverkas. Att effekterna på den brittiska ekonomin och fastighetsmarknaden blir negativa och betydande ser vi redan. För resten av Europa och Sverige är min bästa bedömning idag att Brexit i första hand får politiska konsekvenser. Jag förväntar mig en något dämpande inverkan på den europeiska tillväxten men centralbankerna i Europa ser ut att agera unisont för att hålla räntorna fortsatt låga. Sveriges tillväxt kommer dessutom fortsätta att vara stark jämfört med övriga Europas eftersom den i hög grad drivs av inhemsk efterfrågan.

Jag förväntar mig alltså fortsatt stark hyresefterfrågan och god hyresutveckling, särskilt för fastigheter av god kvalitet i bra lägen i Sveriges större städer. För Stockholm – som redan är på plats 8 på listan över städer med flest globala huvudkontor i världen – kan Brexit dessutom innebära nya möjligheter ifall kontor

omlokaliseras från London till andra städer. Den allmänna riskbenägenheten på transaktionsmarknaden kan dock komma att minska till följd av Brexit, särskilt om tillgången till finansiering försämras. Hur detta slår är vanskligt att säga. Det kan gynna vissa platser och fastighetstyper som uppfattas som trygga placeringar men det kan också leda till en allmän avkyllning av marknaden.

Men allra viktigast är att Kungsledens strategi inte förutsätter att det alltid blåser makroekonomisk eller marknadsmässig medvind. Vår inriktning på flexibla och attraktiva fastigheter i kluster i storstäder och andra tillväxtregioner är baserad på en analys av långsiktiga trender som påverkar fastighetsmarknaden i grunden. Jag är övertygad om att vi bygger varaktiga värden när vi förverkligar denna strategi i det dagliga arbetet med kunder och fastigheter.

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

Denna information är sådan information som Kungsleden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 13/7 2016 kl. 07.00 CET.

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.