

PRESSMEDDELANDE**2017-10-25**

STARK FINANSIELL STÄLLNING OCH BA1-RATING

RAPPORTEN I KORTHET

Delårsperioden i korthet

- Förvaltningsresultatet uppgick till 742 Mkr (755). Nedgången förklaras av bortfall av driftnetto från frånträdde fastigheter om 75 Mkr. Detta har till stor del uppvägs av förbättrat finansnetto, tillkommande driftnetto från tillträdde fastigheter och förbättringar i jämförbart bestånd.
- Nyuthyrningen ökade till 153 Mkr (149) och nettouthyrningen till 61 Mkr (49).
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen var 1 034 Mkr (1 183). Merparten kommer från förbättrade driftnetton.
- Periodens resultat ökade till 1 423 Mkr (1 169), motsvarande 6,82 kronor per aktie (6,26).

Viktiga händelser under och efter tredje kvartalet

- Kungsleden erhöll en officiell kreditrating. Moody´s gav Kungsleden kreditbetyget Ba1 med ”Positive Outlook”.
- Kungsleden upprättade ett Medium Term Note (MTN)-program med en ram på 5 miljarder kr för emission av obligationer utan säkerhet på kapitalmarknaden. Den första emissionen om 1,35 miljarder kr genomfördes i början av oktober.
- Under det tredje kvartalet ingick Kungsleden ett avtal om att outsourca ekonomiadministrativa tjänster med planerat införande till årsskiftet 2017/2018. Tillhörande omstrukturingskostnader belastade kvartalet med 11 Mkr.

Biljana Pehrsson, vd kommenterar

Kungsleden har de senaste åren haft en uttalad strävan att skapa en långsiktig finansiell stabilitet, en attraktiv och geografiskt samlad fastighetsportfölj och en effektiv kundfokuserad organisation. I slutet av tredje kvartalet fick vi ett nytt fint bevis för att vi kommit långt på rätt väg, när vi fick ett omdöme från ratinginstitutet Moody´s. Kreditbetyget blev Ba1 med ”Positive Outlook”.

Belåningsgraden sänkt från 70 till 50 procent

Att skapa finansiell stabilitet är en prioriterad aktivitet i vår affärsplan 2020. Sedan 2012 har vi sänkt belåningsgraden från 70 till 50 procent och förlängt kapitalbindningstiden i upplåningen från 2 till 4 år. Samtidigt har snitträntenivån minskat från nära 7 till 2,4 procent.

Den Ba1-rating vi under kvartalet erhöll från Moody´s är en kvittens på att Kungsleden idag är ett bolag med tillgångar av god kvalitet och med en stark finansiell ställning.

Enligt omdömet från Moody's kan kreditbetyget komma att höjas till "Investment Grade" förutsatt att Kungslidens belåningsgrad långsiktigt inte överstiger 50 procent samt att andelen säkerställd upplåning minskar.

Den förbättrade finansiella ställningen och det nya kreditbetyget skapar förutsättningar för att öka andelen kapitalmarknadsfinansiering genom emissioner av obligationer utan att behöva ställa säkerhet. Därigenom diversifierar vi upplåningen ytterligare och minskar beroendet av traditionell säkerställd upplåning via bank. Vi har under kvartalet upprättat ett MTN-program som förbättrar vår tillgång till kapitalmarknaden avsevärt. De finansiella förutsättningarna för att genomföra vårt investeringsprogram och selektiva förvärv av strategiska fastigheter är goda.

Fastighetsbeståndet – moderna kontor i tillväxtmarknader

Under tredje kvartalet satte vi punkt för processen att sälja fastigheter som inte passar innehavsstrategin, när de sista icke-strategiska fastigheterna frånträdde. Sammantaget har vi sedan 2012 sålt och köpt fastigheter för mer än 20 miljarder kr. Vi har uppnått en geografisk koncentration i enlighet med vår affärsplan 2020. Mer än 80 procent av vårt bestånd finns i de fyra prioriterade tillväxtmarknaderna Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Stockholmsbeståndet närmar sig hälften av portföljens värde.

Fastighetsvärdet har sedan 2012 ökat från 6 500 kronor per kvadratmeter till 13 800 och snitthyran från 845 till 1 233 kr per kvadratmeter.

Effektiv organisation och lägre kostnader

Vår vision är att skapa attraktiva platser som berikar människors arbetsdag. Vi har under de senaste fyra åren skapat en stark förvaltningsorganisation som finns på plats nära våra kunder. Vi har även byggt upp ett kvalificerat projektutvecklingsteam som förädlar våra fastigheter och på så vis bidrar till förbättrade driftnetton och värdeökning.

För att uppnå högre effektivitet i de administrativa processerna och därtill lägre kostnader har vi beslutat att outsourca bolagsredovisning, hantering av kund- och leverantörsfakturor samt löneadministration från och med årsskiftet 2017/2018. Även andra initiativ är på gång för att effektivisera de administrativa processerna. Sammantaget beräknas Kungslidens årliga personal- och administrationskostnader genom dessa åtgärder år 2019 sjunka till runt 200 Mkr, att jämföra med nuvarande nivå om 235 Mkr per rullande 12 månader.

Skördetid i sikte

Vi har i fyra år målmedvetet arbetat för att bli ett långsiktigt och kundnära fastighetsbolag med fastigheter av hög kvalitet samlade på tillväxtmarknader. Alla steg vi har tagit under dessa år har varit i den riktningen och jag är oerhört nöjd över att vi nu är klara med omdaning. Vi har gallrat och plöjt, hittat effektiva sätt att jobba och sått alla de frön som kommer göra att vi kan gå in i skördetid.

Efterfrågan på våra lokaler är fortsatt mycket bra och vi gynnas både av den starka urbaniseringstrenden och tillväxten i Sveriges ekonomi. Tack vare rätt fastigheter i rätt lägen och en stark finansiell ställning kommer vi att kunna genomföra vårt värdeskapande investeringsprogram och därmed öka både hyresintäkter och driftnetto.

De farhågor jag har inför framtiden handlar om marknadens utveckling till följd av förslagen om ändrade skatteregler samt att den begynnande oron på bostadsmarknaden ska smitta av sig på marknaden för kommersiella lokaler. Vi följer marknaden noggrant och har god beredskap för olika marknadsscenarioer.

Alla prognoser för Sveriges ekonomi visar än så länge på god tillväxt även 2018 och inte förrän 2019 väntas en BNP-tillväxt på under 2 procent. Med nu kända förutsättningar kommer Kungsledens förvaltningsresultat för år 2020 att nå 1 200 Mkr, vilket är mer än 20 procent över 2017 års förväntade förvaltningsresultat.

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 25 oktober 2017 kl 07.00 CET.

Kungsleden är en långsiktig fastighetsägare som tillhandahåller attraktiva och funktionella lokaler som berikar människors arbetsdag. Vi skapar värde genom att äga, förvalta och utveckla kontor och andra kommersiella fastigheter i Stockholm och Sveriges övriga tillväxtregioner. En stor del av våra fastigheter ligger samlade i attraktivt belägna kluster där vi även är med och påverkar hela områdets utveckling. Kungsledens mål är att leverera attraktiv totalavkastning på våra fastigheter och till aktieägarna. Kungsleden är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap.
