

PRESSMEDDELANDE**2015 04 23**

Fastighetsportföljens värde ökade med 243 Mkr

RAPPORTEN I KORTHET

Första kvartalet (januari – mars)

- Hyresintäkten under första kvartalet minskade med 7 procent till 525 Mkr (567) och driftnettot sjönk till 333 Mkr (366).
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 4 procent och uppgick till 175 Mkr (168), motsvarande 0,96 kronor (1,43) per aktie.
- Orealiserade värdeförändringar om 243 Mkr tack vare sänkta direktavkastningskrav och driftnettoförbättringar i starka tillväxtmarknader.

Kommentarer till händelser under och efter kvartalet

- Under och direkt efter kvartalet har vi expanderat tre av våra kluster – Kista Science City, Västerås City och Högsbo – genom fastighetsköp på totalt 1,3 miljarder kr. Samtidigt har vi fortsatt att optimera och sålt icke-strategiska fastigheter för 552 Mkr. Därmed lämnar vi 19 kommuner vid frånträdet i maj.
- Vi har kommit överens med vår största kund och hyresgäst ABB om att ersätta det gamla Master lease-avtalet med 17 marknadsmässiga hyresavtal. De nya avtalen ger både Kungsleden och ABB en ökad trygghet och flexibilitet.
- Kungsledens fastighetsportfölj uppvisar under kvartalet en positiv värdeförändring om 243 Mkr. Värdeökningen beror i första hand på sänkta direktavkastningskrav där det genomsnittliga avkastningskravet har sedan årsskiftet sjunkit från 7,4 procent till 7,3 procent. Inklusiva de nytillträdde Kista-fastigheterna uppgår avkastningskravet i genomsnitt till 7,2 procent per 31 mars.
- Driftnettot minskade med 9 procent till 333 Mkr (366) på grund av en mindre fastighetsportfölj jämfört med samma period föregående år. Förvaltningsresultatet ökade med 4 procent till 175 Mkr (168) tack vare bättre finansnetto till följd av mindre upplåningsvolym och lägre räntor.

Biljana Pehrsson, VD kommenterar

På Kungsleden har vi under det första kvartalet fortsatt att implementera vår strategi med full kraft. Optimeringen av fastighetsportföljen har gått vidare och förvaltningsorganisationen har stärkts med nya medarbetare och nya arbetssätt. Under och direkt efter kvartalet har vi förstärkt tre av våra kluster genom fastighetsköp på totalt 1,3 miljarder kronor. I Kista Science City kompletterar vi kunderbudandet med förvärvet av Hornafjord 1, en moderniserad kontorsfastighet som profilmässigt ligger mitt emellan Kista One som är i ett klart A-läge och Kungsledens traditionella Kistafastigheter som tilltalar en mer kostnadsmedveten kundgrupp. Kungsledens fastighetskluster Västerås City kompletteras med förvärvet av Skrapan, en fullt uttyrd prestigefastighet i bästa läge. I Högsbo i Göteborg har fem fastigheter förvärvats för 293 Mkr.

Låga vakanser resultat av ett koncentrerat bestånd

En positiv effekt av Kungsledens strategi är att vi genom en stark marknadsnärvaro kan uppnå särskilt låga vakansgrader för fastigheter belägna i kluster. Det syns tydligt i Danderyd och Västerås där vi arbetat med klusterstrategin under längst tid. Därför ser vi en extra potential i att vissa av nyförvärven i Högsbo idag har vakansgrader över 30 procent samtidigt som de passar mycket väl in i vårt Högsbokluster där den genomsnittliga vakansgraden är 6 procent.

Samtidigt som vi har fördjupat närvaron på våra största marknader har Kungsleden under kvartalet sålt icke-strategiska fastigheter för 552 Mkr. Genom försäljningarna är vi nära vårt mål för 2017 – att äga och förvalta fastigheter i mindre än 70 kommuner. Redan nu är vi nere i 71 kommuner.

Nu fortsätter vårt arbete med att expandera fastighetsportföljen genom förvärv och med investeringar i om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter. Med en soliditet på drygt 40 procent och god tillgång till finansiering har vi utmärkt kapacitet att fortsätta växa. Som ett komplement till detta söker Kungsledens styrelse vid årets bolagsstämma mandat att utge preferensaktier. En preferensaktieemission kan bli aktuellt om Kungsleden behöver finansiera ett större förvärv, och om preferensaktier då är det mest gynnsamma finansieringsalternativet.

Stärkt kundrelation och ökad flexibilitet

En viktig milstolpe passerades under kvartalet. Efter mer än två års förhandling kom vi överens med vår största kund och hyresgäst ABB om att ersätta det stora Master lease-avtalet med 17 nytecknade och marknadsmässiga hyresavtal som omfattar alla Kungsledens ABB-fastigheter i Västerås. Genom omstruktureringen ökar flexibiliteten och den genomsnittliga avtalstiden förlängs från 3 till 7,6 år. Den initiala hyresintäkten i de nya hyresavtalen blir något lägre efter marknadsanpassningen men det kompenseras mer än väl av att vi erhåller en tydligare och mer flexibel avtalsstruktur. Den totala effekten är enligt både Kungsleden och externa värderare att fastighetsvärdet ökar. De nya hyresavtalen innebär också ett avstamp för en fördjupad och starkare kundrelation, och vi ser fram emot ett långsiktigt samarbete med ABB.

Optimeringsarbetet en framgång

Driftnettot för det första kvartalet uppgick till 333 Mkr, en minskning med 9 procent jämfört med samma period föregående år på grund av en mindre fastighetsportfölj till

följd av försäljningar under 2014 om 2,6 miljarder kr. Samtidigt ökade förvaltningsresultatet med 4 procent från föregående år till 175 Mkr tack vare väsentligt bättre finansnetto som ett resultat av mindre upplåningsvolym och lägre räntor.

Totalt redovisar Kungsleden en orealiserad värdeförändring i fastighetsportföljen om 243 Mkr för första kvartalet. De positiva värdeförändringarna beror i första hand på sänkta direktavkastningskrav och i andra hand på driftnettoförbättringar i Kungsledens fastigheter belägna i de starkaste hyresmarknaderna. Direktavkastningskraven som används i värderingen är som lägst 5,25 procent och som högst 13 procent. Det genomsnittliga avkastningskravet har sedan årsskiftet sänkts från 7,4 procent till 7,3 procent. Om vi inkluderar de nytilträdde Kistafastigheterna uppgår avkastningskravet i genomsnitt till 7,2 procent per 31 mars.

Det nya Kungsleden är en långsiktig ägare med aktiv förvaltning och fastighetsutveckling. Vi har idag en större och framför allt en mer koncentrerad fastighetsportfölj med högre kvalitet. Mer än 70 procent av fastigheterna är belägna i de fyra strategiskt viktigaste tillväxtmarknaderna – Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås – och av det totala fastighetsbeståndet är cirka hälften samlade i kluster. Fastigheter i kluster ger kunderna större valfrihet och högre effektivitet i förvaltningen. Slutresultatet blir bättre värdeskapande. Vårt fokus är att arbeta för att ha nöjda kunder, nöjda medarbetare och nöjda aktieägare.

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 23/4 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.