

PRESSMEDDELANDE**2016 04 28**

Förvaltningsresultatet steg med 35 procent till 236 Mkr och fastighetsportföljens värde ökade med 524 Mkr

RAPPORTEN I KORTHET

Första kvartalet (januari – mars)

- Hyresintäkten ökade med 17 procent till 614 Mkr (525) och driftnettot steg till 388 Mkr (333)
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 35 procent och uppgick till 236 Mkr (175), motsvarande 1,30 kr (0,96) per aktie
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen ökade till 524 (247) Mkr, främst tack vare sänkta avkastningskrav och förbättrade framtida kassaflöden
- Periodens resultat ökade med 30 procent till 385 Mkr (296), motsvarande 2,12 kr per aktie, trots att fallande långräntor under kvartalet innebar orealiserade negativa värdeförändringar på ränteswappar om –302 Mkr (–45)
- Nettouthyrning uppgick till 8 Mkr (4)

Viktiga händelser under och efter kvartalet

- Fastigheten Isblocket i Hyllie i Malmö tillträdde den 1 april med fullt uthyrda kontorsytor
- Ett 20-årigt hyresavtal omfattande 9 500 kvm tecknades med Nobis för ett nytt designhotell i fastigheten Blästern 14 i Vasastan/Hagastaden. Projektet går nu in i ett genomförandeskede
- Icke-strategiska fastigheter har avyttrats till ett värde av 382 Mkr vilket innebär att den geografiska koncentrationen minskas till 64 kommuner efter att alla avyttrade fastigheter frånträtts

Biljana Pehrsson, vd kommenterar

Den positiva utveckling som präglade Kungsleden 2015 har fortsatt under årets inledande kvartal, vilket inte minst syns i en stark nyuthyrning, särskilt i våra kluster och en god värdeutveckling i fastighetsportföljen.

Kungsleden har gått in i år 2016 med en till stora delar ny fastighetsportfölj och en vassare och mer decentraliserad organisation. Vi implementerar nu Kungsledens Flöden, det stora struktur-, kultur- och processarbetet från förra året. Sammantaget leder allt detta till en ökande effektivitet och kvalitet i vårt dagliga arbete. Det är glädjande att se hur organisationen ställer in sig på det nya och att siffrorna rör sig åt rätt håll.

Hyresintäkterna för perioden ökade med 17 procent jämfört med samma period föregående år till följd av bland annat stigande hyresvärden i Stockholm samt en större fastighetsportfölj. Drifnettot ökade till 388 miljoner kronor från 333 miljoner kronor förra året. Förvaltningsresultatet förbättrades med 35 procent till 236 Mkr. Värdeförändringar i fastighetsbeståndet utgjorde 524 Mkr. Den goda värdeutvecklingen beror främst på den nya portföljen som förvärvats från 2013 och framåt. Både sjunkande avkastningskrav på marknaden och förbättrade framtida kassaflöden bidrog till stigande fastighetsvärden under kvartalet. Under de senaste två åren har Kungsliden haft realiserade värdeförändringar på nära 2,4 miljarder kronor netto varav de nya fastigheterna står för nästan 2 miljarder.

Värdeskapande förvaltning genom koncentrerad portfölj och lokal närvaro

Under det första kvartalet har ompositioneringen och förädlingen av fastighetsportföljen fortsatt till marknader med goda utsikter för tillväxt, hyresefterfrågan och hyresutveckling. Vi har sålt icke-strategiska fastigheter till ett värde av 382 miljoner kronor, vilket ytterligare minskat vår geografiska spridning till 64 kommuner om man beaktar ännu ej frånträdde fastigheter. Det är en avsevärd koncentreringsom genomförts om man betänker att vi för mindre än tre år sedan hade fastigheter i över 140 kommuner.

Idag har Kungsliden en samlad portfölj där de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö ihop med Västerås utgör 77 procent av portföljens totala värde om knappt 28 miljarder kronor. Stockholm står för 43 procent av fastighetsportföljen. Andelen fastigheter belägna i våra elva kluster har ökat till 61 procent medan andelen kontor utgör 64 procent.

Nu har vi en betydligt mer förvaltningseffektiv fastighetsportfölj av högre kvalitet i starka hyresmarknader. Det ger oss möjlighet att utveckla den värdeskapande förvaltning som Kungsliden ska bedriva. En viktig del i att skapa värde för våra hyresgäster och oss som ägare är att ha kompetenta medarbetare på plats. Det ökar förståelsen för hyresgästerna och kunskapen om den lokala marknaden. Ett konkret uttryck är våra marknadsområdeschefer som tar ett helhetsgrepp i de viktiga klustren. Vi har under årets inledning rekryterat tre nya marknadsområdeschefer till Gärdet-Frihamnen, Västra Kungsholmen-Hagastaden och Västberga i Stockholm samt till Högsbo i Göteborg. Dessutom prövar vi nu med egna anställda drifttekniker i Kista och Östersund. Vi bedömer att det ska föra oss närmare våra kunder och att det blir mer kostnadseffektivt.

God uthyrnings- och hyresutveckling i våra kluster

Nyuthyrningen har fortsatt att gå bra under det året med uthyrningar till ett värde av 56 miljoner kronor, vilket är en väsentlig förbättring mot föregående år. Större uthyrningar har genomförts i samtliga regioner. Bland de största uthyrningarna märks det 20-åriga avtal som tecknades med Nobis i fastigheten Blästern 14 i Stockholm. Här ska Kungsliden och Nobis utveckla ett designhotell i en unik fastighet. Projektet är vårt första större utvecklingsprojekt där vi nu går in i ett genomförandeskede.

Uppsägningar för avflytt uppgick till 48 miljoner kronor för perioden. Det är en hög siffra men i den ingår en uppsägning till ett hyresvärde av 17 miljoner kronor från Tele2 i Kista, vilken var känd redan när fastigheterna förvärvades. Vi är sedan länge igång med att finna alternativa hyresgäster. Rensat från denna händelse ligger

uppsägningarna i nivå med föregående år och nettouthyrningen blev 8 miljoner kronor.

Vår klusterstrategi fungerar även när det gäller uthyrningen. Nettouthyrningen för den del av fastighetsportföljen som ligger i något av våra kluster var 15 miljoner kronor att jämföra med –7 miljoner kronor för beståndet utanför klustren. Det finns lärdomar att dra från våra kluster för att lyfta nettouthyrningen i våra fastigheter utanför kluster.

I de hyresavtal som omförhandlades under perioden höjdes hyran med 7 procent i genomsnitt.

Sammanfattningsvis har året inletts mycket bra. Hyresmarknaden fortsätter att vara god med sjunkande vakanser och stigande hyror i våra viktigaste marknader Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Vi fortsätter att prioritera nyuthyrning och omförhandling av befintliga hyresavtal och har fokus på värdeskapande förvaltning och utveckling av våra 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

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 28/4 2016 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.