

PRESSMEDDELANDE**2017-02-16**

Stark nyuthyrning och värdeskapande projekt

RAPPORTEN I KORTHET

Året i korthet

- Nyuthyrningen uppgick till 216 Mkr (133) och nettouthyrningen till 99 Mkr (7). Hyresavtal till ett värde om 89 Mkr omförhandlades vilket resulterade i ökade hyresvärden om i snitt 8,8 procent.
- Hyresintäkterna ökade till 2 422 Mkr (2 238) och driftnettot steg till 1 602 Mkr (1 545).
- Förvaltningsresultatet ökade med 5 procent till 990 Mkr (942).
- Positiva värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 1 658 Mkr (970), till följd av sänkta direktavkastningskrav och förbättrade driftnetton.
- Periodens resultat steg till 1 869 Mkr (505), motsvarande 10,27 kr per aktie (2,78).
- Det egna kapitalet fortsatte att öka och utgjorde 59,55 kr per aktie att jämföra med 51,28 kr vid årets början. EPRA NAV uppgick samtidigt till 69,32 kr per aktie.
- Belåningsgraden sjönk ytterligare och uppgick till 56,4 procent. Vid årets början var belåningsgraden 61,9 procent.
- Styrelsen avser att föreslå en utdelning om 2,00 kr (2,00) per aktie på det högre antal utdelningsberättigade aktier som blir resultatet om den föreslagna nyemissionen godkänns av den extra bolagsstämman den 6 mars 2017.

Viktiga händelser under och efter fjärde kvartalet

- Fortsatt renodling av beståndet genom avyttringar av sex icke-strategiska fastigheter samt förvärv av den moderna kontorsfastigheten Emporia Office om drygt 10 000 kvm i klustret i Hyllie.
- Fastigheter med bygggrättspotential för bostäder har i fjärde kvartalet avyttrats till ett pris av 205 Mkr. Tilläggsköpeskilling om cirka 205 Mkr redovisas vid lagakraftvunnen detaljplan.
- Tre mer jämnstora förvaltningsområden har skapats.
- Kungsledens styrelse har kallat till extra bolagsstämma den 6 mars för att behandla styrelsens beslut om fullt garanterad företrädesemission om cirka 1 600 Mkr. Emissionens syfte är att möjliggöra fortsatt lönsam tillväxt med finansiell balans genom värdeskapande investeringar och kompletterande förvärv.

Biljana Pehrsson, vd, kommenterar:

Kungsleden avslutade 2016 starkt. Den goda utvecklingen för uthyrningen fortsatte under det fjärde kvartalet och medförde att helårs-utfallet för såväl nyuthyrning som nettouthyrning blev mycket tillfredsställande. En gynnsam hyresmarknad på våra prioriterade marknader och ett riktigt bra driv i organisationen är förklaringen.

Tack vare de nytecknade hyresavtalen under 2016 och en full pipeline av förädlings- och utvecklingsprojekt fördubblar nu Kungsleden investeringstakten för de kommande åren. Successivt vill vi på detta sätt höja kvaliteten i vårt fastighetsbestånd och lyfta intjäningsförmågan.

Den 2 februari 2017 föreslog Kungsledens styrelse en nyemission som gör att vi kan realisera det ambitiösa investeringsprogrammet och samtidigt stärka balansräkningen. Slutresultatet blir goda förutsättningar för fortsatt lönsam tillväxt med finansiell balans.

Mycket har fallit på plats inom Kungsleden under 2016. Organisationen har förstärkts och funnit sin form och jag ser framåtanda och engagemang vart jag än vänder mig inom bolaget. Renodlingen av fastighetsportföljen har fortgått i god takt. Nästan 80 procent av beståndet finns nu i våra prioriterade marknader och andelen kontor har ökat. Fastigheter belägna i kluster uppnår överlag bättre resultat än övriga delar av fastighetsbeståndet. Vi har också gynnats av en god tillväxt i ekonomin och en stark fastighetsmarknad. Från dagens utgångspunkt förväntar jag mig att dessa gynnsamma förhållanden kommer att gälla även under 2017.

STARK NYUTHYRNING OCH LÖNSAMMA INVESTERINGAR

Uthyrningsaktiviteterna accelererade mot slutet av året och nyuthyrningen för 2016 summerade till historiskt höga 216 Mkr (133) med en nettouthyrning på 99 Mkr (7). För fjärde kvartalet uppgick nyuthyrningen till 67 Mkr (40) och nettouthyrningen till 50 Mkr (10). Särskilt stark var nettouthyrningen i våra kluster: 72 Mkr för helåret. Den goda nyuthyrningen möjliggör lönsamma investeringar i hyresgäst Anpassningar och modernisering av våra fastigheter. Detta kommer att ge effekt på hyresintäkter och driftnetto från 2018 och framåt.

Kungsledens fyra stora om- och tillbyggnadsprojekt är på väg in i intensiva byggsleden och ett av projekten kommer att färdigställas mot slutet av 2017. Vi har dessutom en stark pipeline av nya projekt inklusive nybyggnationer som vi arbetar för att säkerställa under året och realisera från 2018 och framåt. Allt som allt fördubblar vi takten för våra projekt och investeringar i befintlig portfölj – från att de senaste åren ha legat på 300 till 500 Mkr årligen till att bli upp till 1 000 Mkr i genomsnitt per år 2017–2019.

VÄRDEÖKNINGAR OCH FÖRBÄTTRADE FINANSIELLA NYCKELTAL

De realiserade och orrealiserade värdeförändringarna i fastighetsbeståndet uppgick under 2016 till 1 690 Mkr. Sänkta avkastningskrav, förbättrade driftnetton och genomförda investeringar hade en positiv effekt på fastigheternas värde. Värdeökningarna har tillsammans med minskad upplåning medfört att belåningsgraden sjunkit till 56,4 procent (61,9). Soliditeten ökade till 36,8 procent (33,1).

Även det långsiktiga substansvärdet (EPRA NAV) steg under året och uppgick till 69,32 kr/aktie (56,76). Avkastning på eget kapital ökade till 18,5 procent mot 5,5 procent förra året då negativt utfall av Kungsledens sista historiska skatteprocess belastade resultatet.

STRATEGISKA TRANSAKTIONER

Renodlingen av vår fastighetsportfölj fortsatte under 2016. De totala avyttringarna av icke-strategiska fastigheter summerade till cirka 700 Mkr. Därmed är vi en bit på väg mot målet att avyttra för 2 miljarder kronor över tvåårsperioden 2016–2017.

År 2016 började vi realisera värden i fastigheter med potential för bostadsutveckling. Vi genomförde under året fem transaktioner med potentiella bostadsbyggrätter till ett pris om 321 Mkr. Vinsten uppgick till 42 Mkr varav 13 Mkr kommer att redovisas under 2017. Därutöver kommer vi erhålla tilläggsköpeskillingar för skapade byggrätter om cirka 240 Mkr

när detaljplanerna vunnit laga kraft. Försäljningarna innebär att de framtida bostadsbyggrätterna har prissatts från 5 000 till 10 000 kronor per kvadratmeter. Utsikterna är goda för fortsatt utveckling av detaljplaner och försäljning av fastigheter med bostadsbyggrättspotential ur Kungsledens portfölj.

Ett viktigt inslag i portföljoptimeringen är återinvesteringen av de medel som frigörs i försäljningarna. Jag är mycket nöjd med det strategiska förvärv vi genomförde i december då vi kom överens med Steen & Ström AB om att köpa Emporia Office, drygt 10 000 kvm moderna kontor i Emporia köpcentrum i Hyllie i Malmö. Hyllie är Malmös mest expansiva område med mycket stor potential. Denna blandstad med strategiskt kommunikationsläge har precis rätt förutsättningar för att utvecklas till ett av våra främsta kluster.

BRA UTGÅNGSLÄGE

Den 16 november utsågs Kungsleden till börsens mest jämställda bolag av stiftelsen AllBright. Utnämningen baserades i hög utsträckning på enkätsvar från medarbetarna och 94 procent av våra anställda hade svarat. Att så många svarade gör mig extra stolt eftersom det visar på ett stort engagemang, vilket ligger helt i linje med våra värderingar professionalism, omtanke och glädje. Kungsledens professionella uthyrningsteam har rönt uppmärksamhet även externt i början av 2017, då vi vann ett flertal titlar i tävlingen Årets Uthyrare 2016.

Från och med den 1 januari 2017 har vi slagit ihop två förvaltningsregioner och skapat de tre mer jämnstora förvaltningsområdena Stockholm, Göteborg/Malmö och Mälardalen. Den lokala organisationen inom förvaltningsområdena har också stärkts genom att fler marknadsområden inrättats med lokalt förankrade medarbetare.

Vi fortsätter nu i god takt mot vårt mål att år 2020 vara ett av Sveriges mest framgångsrika och lönsamma börsnoterade fastighetsbolag. Den nyligen aviserade nyemissionen kommer att ge oss resurser för fortsatt lönsam tillväxt med finansiell balans.

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 är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 16 februari 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.