

PRESSMEDDELANDE**2018-07-11**

Starkt resultat i jämförbart bestånd – driftnettoökning på 4,5%

RAPPORTEN I KORTHET

Delårsperioden i korthet

- Förvaltningsresultatet uppgick till 505 Mkr (466). Ökningen förklaras främst av ett förbättrat finansnetto samt hyres- och driftnettoökningar i jämförbart bestånd som uppvägs av minskning av driftnettet från nettot av köpta och sålda fastigheter.
- Nyuthyrningen ökade till 130 Mkr (91) och nettouthyrningen uppgick till 39 Mkr (45).
- Orealiserade värdeökningar i fastighetsportföljen var 985 Mkr (665). Värdeuppgången är ett resultat av förbättrade hyresintäkter och driftnetton samt en nedgång i det genomsnittliga avkastningskravet med 8 punkter exklusive effekter av köpta och sålda fastigheter.
- Periodens resultat ökade till 1 165 Mkr (932), motsvarande 5,33 kr per aktie (4,57). Exklusive engångseffekt avseende sänkningen av den svenska bolagsskatten uppgick periodens resultat till 1 052 Mkr, motsvarande 4,82 kr per aktie.

Viktiga händelser under och efter första kvartalet

- Nya hyresavtal har tecknats med bl.a. Conventum och Aros Congress Center till ett sammanlagt hyresvärde om 315 Mkr. Avtalet med Conventum avser en yta på 5 500 kvadratmeter och löper på tolv år och avtalet med Aros Congress Center avser en yta på 1 400 kvadratmeter och löper på fem år.
- Refinansiering av banklån om 2,8 miljarder kronor har utförts vilket har medfört att den genomsnittliga kapital-bindningen förlängdes samtidigt som finansieringskostnaden sänktes. Räntebindningen i upplåningen förlängdes till tre år genom nya ränteswappar i syfte att stabilisera förvaltningsresultatet under kommande år. Sammantaget sänktes snitträntan till 2,0 procent jämfört med 2,4 procent vid årets ingång samtidigt som den genomsnittliga kapitalbindningen förlängdes från 4,7 år vid årets ingång till 5,1 år vid kvartalets slut.
- Fastigheten Lövkojan 10 i Katrineholm såldes och frånträdde till ett pris om 55 Mkr efter avdrag för uppskjuten skatt. Årligt driftnetto för fastigheten uppgår till 2,7 Mkr.

Biljana Pehrsson, vd, kommenterar:

Fastighetsmarknaden och i synnerhet hyresmarknaden hade fortsatt stark utveckling under andra kvartalet 2018. Med vår omstrukturerade fastighetsportfölj har vi aktivt utnyttjat marknadsmöjligheterna till nyuthyrning och omförhandling. Resultateffekterna syns nu tydligt när Kungsleden för första halvåret kan visa på ökade hyresintäkter som medförde att driftnettet steg med 30 Mkr eller 4,5 procent i jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter.

Kungsleden har även nått vidare framgångar inom projektutveckling. Kontors- och mötesplatsprojektet B26 i Västerås har gått in i genomförandeskede och detsamma gäller etapp 2 i projekt Blästern i Stockholm, där hela fastigheten nu är fullt uthyrd till hotell, co-working och kontor.

Förvaltningsresultatet under det första halvåret ökade med drygt 8 procent jämfört med motsvarande period förra året och uppgick till 505 Mkr (466). Ökningen beror i huvudsak på förbättrat finansnetto samt högre hyresintäkter och driftnetto i jämförbart fastighetsbestånd.

FORTSATT STARK UTHYRNING OCH OMFÖRHANDLING

Hyresmarknaden för kommersiella lokaler var fortsatt stark med Stockholm som draglok. Vi tecknade nya hyresavtal till ett totalt hyresvärde om 130 Mkr och med uppsägningar för avflyttning på 91 Mkr landade nettouthyrningen på 39 Mkr (45). Vi har noterat en ökad efterfrågan på stora ytor i vårt kluster Stockholm City Öst i Gärdet/Frihamnen. Det är en trend vi tror kommer fortsätta i takt med att området vidareutvecklas samtidigt som det är ont om lediga ytor i Stockholm City.

Under det första halvåret omförhandlade vi 59 hyresavtal och ökade i dessa hyresvärdet från 90 till 101 Mkr. I snitt höjdes hyran i dessa avtal med 12 procent. Allra bäst gick omförhandlingarna i Stockholm som hade en hyresökning om 16 procent med Danderyd Kontor i spetsen. Detta tack vare en nära relation och dialog med våra kunder som ger oss förståelse för deras framtida önskemål och behov, så att vi kan tillfredsställa dessa.

FRAMGÅNGSRIK PROJEKTUTVECKLING

Under det första halvåret slutförde vi de första tre av Kungs-ledens utvecklingsprojekt: kontorsfastigheten Enen 10 i Södertälje, gallerian Tegnér 15 i Växjö och del av Laven 6 i Umeå. Dessa fastigheter har nu gått tillbaka till förvaltningsbeståndet.

Vi tillför nu nya projekt till vårt investeringsprogram. Under andra kvartalet nådde vi 50 procents uthyrningsgrad i B26 i Mimerkvarteren i Västerås och kunde därmed fatta investeringsbeslut om genomförandet av denna fastighet. Avtal är tecknat med Aros Congress Center om 1 400 kvm för ett coworking-koncept inkl café & restaurang. B26 blir därmed, som planerat, en modern mötes- och arbetsplats med både coworking och traditionella kontor om totalt 4 700 kvadrat-meter, med planerad invigning 2019.

I Stockholm tecknades ett tolvårigt avtal med hyresgästen Convendum avseende 5 500 kvm i gatuhuset i fastigheten Blästern 14. Även denna hyresgäst erbjuder ett coworking-koncept. Det innebär att hela etapp 2 i Blästernprojektet är uthyrt och att även denna etapp går in i genomförande.

I och med dessa två investeringsbeslut har vi nu sex projekt i genomförandeskede och vårt investeringsprogram om drygt tre miljarder kronor 2017–2019 utvecklas enligt plan.

DET GYNNSAMMA MARKNADSLÄGET HÅLLER I SIG

Den goda utvecklingen på hyresmarknaden drivs på av den underliggande goda tillväxten i ekonomin. Inget varar för evigt, men jag ser ännu inga tecken på minskande efterfrågan på kommersiella lokaler. Prognoserna för Sveriges ekonomi fortsätter visa på god tillväxt även för resterande del av 2018 med en viss avmattning först 2019. Detta i kombination med våra stabilt goda uthyrningsutfall, framgångar i projektutvecklingen och tillskotten från nyligen förvärvade kvalitetsfastigheter gör att jag bedömer att redan år 2019 kommer att kunna nå det mål om 1,2 miljarder kronor i förvaltningsresultat som vi satt upp för år 2020.

Stockholm, 30 juni 2018

Biljana Pehrsson, vd

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 lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 11 juli 2018 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.