

## **Nyemission i mål Gott uthyrningsresultat**

### **RAPPORTEN I KORTHET**

#### **Kvartalet i korthet**

- Hyresintäkterna uppgick till 591 Mkr (614) och driftnettot till 362 (388).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 216 Mkr (236).
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 365 Mkr (526).
- Periodens resultat uppgick till 488 Mkr (385), motsvarande 2,59 kronor per aktie (2,07).
- Nyuthyrningen uppgick till 39 Mkr (56) och nettouthyrningen till 9 Mkr (8).

#### **Viktiga händelser under och efter kvartalet**

- Under kvartalet genomfördes en nyemission med företräde för befintliga aktieägare. Emissionen ökade det egna kapitalet med 1 598 Mkr netto efter emissionskostnader och innebär att antalet aktier ökade från 182 002 752 till 218 403 302.
- Kontorsfastigheten Emporia Office om 10 250 kvm uthyrningsbar yta tillträdde 31 mars.
- Den nybyggda hotellfastigheten Godsvagnen 9 i Hammarby Sjöstad om cirka 8 000 kvm tillträdde den 4 april.

#### **Biljana Pehrsson, vd kommenterar**

*Kungsleden genomförde under första kvartalet 2017 en övertecknad nyemission som var den sista pusselbiten för att göra Kungsleden till ett stabilt och högkvalitativt fastighetsbolag. Omdaning av bolaget är i allt väsentligt klar. Uthyrningen utvecklades bra på en stark hyresmarknad och nu fokuserar vi på att öka driftnettot i förvaltningsfastigheterna och genomföra vårt investeringsprogram.*

#### **Färre fastigheter och bättre resultat**

Kungsleden har under de senaste 15 månaderna varit nettosäljare – vi har sålt icke-strategiska fastigheter och bostadbyggrätter till ett pris av 1 448 Mkr. Försäljningarna har skett med en vinst om 77 Mkr plus framtida tilläggsköpeskilling om cirka 240 Mkr, vilket motsvarar en sammanlagd vinst om mer än 300 Mkr som kommer att realiseras i år och de kommande två till tre åren.

Försäljningarna innebär att vi nu äger väsentligt färre fastigheter jämfört med samma period 2016 – 245 jämfört med 285 – och cirka 7 procent kvm mindre uthyrningsbar yta. Det är den främsta förklaringen till att hyresintäkter, driftnetto och förvaltningsresultatet minskar under första kvartalet 2017 jämfört med motsvarande period 2016. Tack vare positiva värdeförändringar i fastighetsbeståndet och finansiella instrument ökar Kungsledens resultat före skatt till 618 Mkr (458).

## **God uthyrning och högre hyror**

Vi har under kvartalet fortsatt att fokusera på uthyrning och kan rapportera ett gott uthyrningsresultat om 39 Mkr (56). Uppsägningar uppgick till 30 Mkr (48) vilket resulterar i en nettouthyrning om 9 Mkr (8). Kvartalets nytecknade hyresavtal har skett till högre hyresnivåer per kvadratmeter på mellan 5 och 30 procent i förhållande till tidigare hyresavtal eller vakanshyra. Vi ser ännu inte en förbättrad uthyrningsgrad som ett resultat av stark nettouthyrning under 2016 vilket beror på att de flesta tillträden sker mot slutet av 2017 och under 2018. Den ekonomiska uthyrningsgraden exklusive projektfastigheter per utgången av mars blev 91,6 procent.

## **Nyemission och värdeskapande investeringar**

Kungsledens företrädesemission är slutförd. Emissionen övertecknades och hade enligt den holländska investmentbanken. Kempen & Co den näst lägsta rabatten någonsin för en företrädesemission i Sverige. Nu kan vi sänka vår belåningsgrad och fortsätta växa med finansiell balans samtidigt som vi kan genomföra värdeskapande investeringar. Vårt investeringsprogram i projektfastigheter ökade till nära 2,2 miljarder kronor under kvartalet i och med att vi fattade ett nytt inriktningsbeslut som avser 90 Mkr i fastigheten Oxelberg 1:2 i Norrköping. Det totala investeringsprogrammet för 2017-2019 uppskattas till 3 miljarder kronor.

## **Aktuella tillträden och försäljningar**

Den 31 mars tillträdde vi 10 250 kvm modern kontorsyta Emporia Office i Hyllie. Redan tre dagar efter tillträdet hyrde vi ut ett kontor om 400 kvm till Lidl i fastigheten. Den 4 april tillträdde vi en nybyggd fastighet om 8 000 kvm i det expansiva Hammarby Sjöstad. Fastigheten är fullt uthyrd i ett tioårigt hyresavtal.

## **Positiv hyresutveckling**

Vi tror på en fortsatt positiv hyresmarknad såväl i storstäderna som i regionstäder som Västerås, Norrköping och Eskilstuna. Vårt fokus fortsätter att vara att hyra ut vakanser och omförhandla till högre hyra per kvm samt genomföra investeringar som ger en direktavkastning på 6 procent eller mer. Med tiden kommer det leda till stärkta driftnetton och kassaflöden.

## **Utblick**

Förvaltningsresultatet för år 2017 förväntas ligga ungefär i nivå med år 2016. När det pågående investeringsprogrammet är genomfört år 2019, förväntas förvaltningsresultatet per aktie vara minst 20 procent högre än år 2017.

## **För mer information vänligen kontakta:**

Biljana Pehrsson, vd Kungsleden | 08-503 052 04 | [biljana.pehrsson@kungsleden.se](mailto:biljana.pehrsson@kungsleden.se)

Anders Kvist, vice vd och ekonomi-/finansdirektör Kungsleden | 08-503 052 11 |

[anders.kvist@kungsleden.se](mailto:anders.kvist@kungsleden.se)

*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 25 april 2017 kl. 07.00 CET.*

This press release is available in English at [www.kungsleden.se/press](http://www.kungsleden.se/press)

---

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.

---