Presentation av Hufvudstadens bokslutskommuniké

16 februari 2023

HUFVUDSTADEN

Året i korthet

- Osäkerhet i omvärlden
- Förändrad fastighetsmarknad
- Stark efterfrågan på kontor i centrala lägen
- Återhämtning och nya utmaningar för detaljhandeln
- Hållbarhet och energi i fokus
- Topplaceringar i NKI och GRESB

HUFVUDSTADEN

Fastighetsförvaltning
2022

- Fastighetsförvaltningens nettoomsättning 1 855 mnkr (1 783), +4 %
- Fastighetsförvaltningens bruttoresultat 1 235 mnkr (1 221), +1%
- Omförhandlingar +4 % (+5)
- Hyresvakans 7,0 % (7,3)
- Hyresvakans exklusive projekt 4,0 % (5,9)

Oktober – december 2022

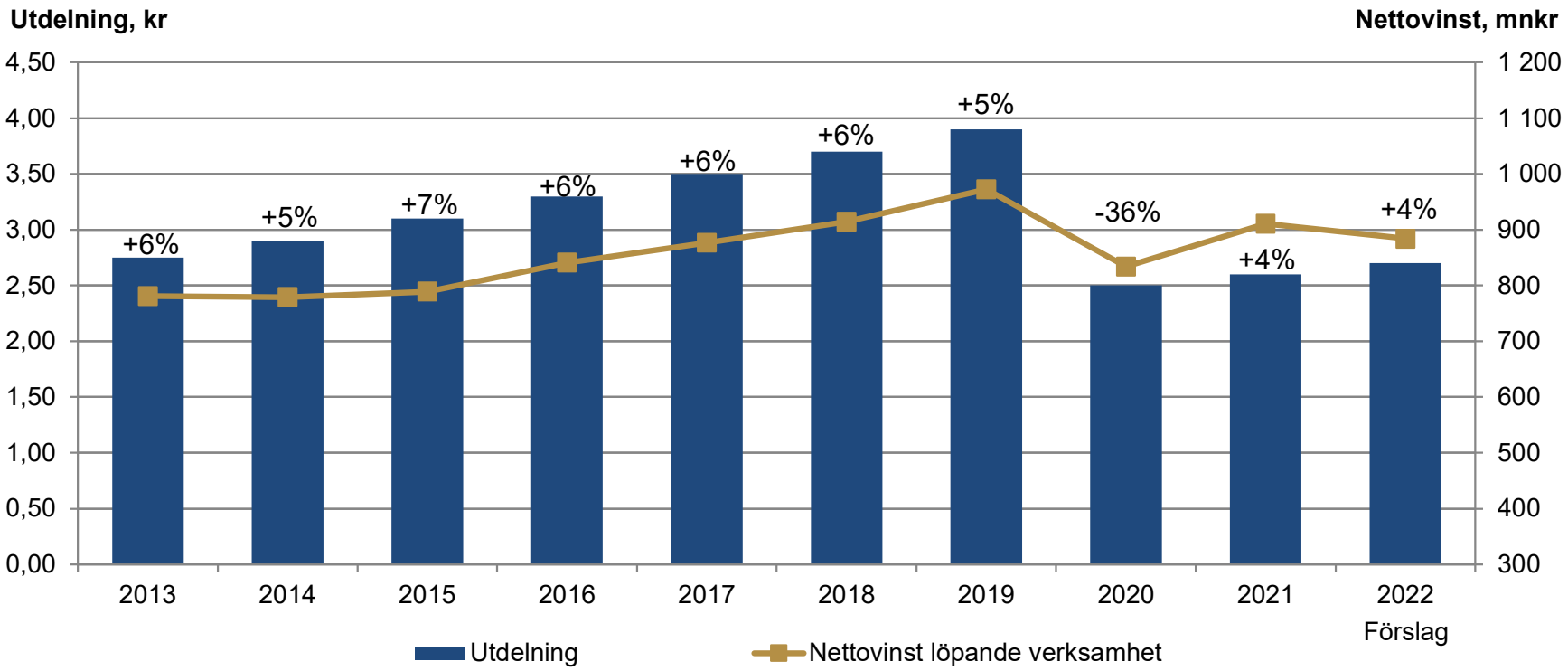
- Fastighetsförvaltningens nettoomsättning 490 mnkr (444), +10 %
- Fastighetsförvaltningens bruttoresultat 321 mnkr (289), +11 %
- Orealiserade värdeförändringar fastigheter -704 mnkr (+1 844)
- I Vildmannen 7 har Chanel och A.P.C. tecknat hyresavtal
- Deichmann och Cervera har tecknat hyresavtal i Femman
- Medartuum har tecknat hyresavtal för ca 440 kvm i Fyran

HUFVUDSTADEN

2022

- Årets resultat +722 mnkr (+2 955)
- Orealiserade värdeförändringar fastigheter -209 mnkr (+2 579)
- Projektinvesteringar 982 mnkr (579)
- Marknadsvärde fastigheter 49,5 mdkr (48,8)
- Substansvärde 201 kr per aktie (199)
- Föreslagen utdelning 2,70 kr per aktie (2,60)

Nettovinst löpande verksamhet[1] och utdelning

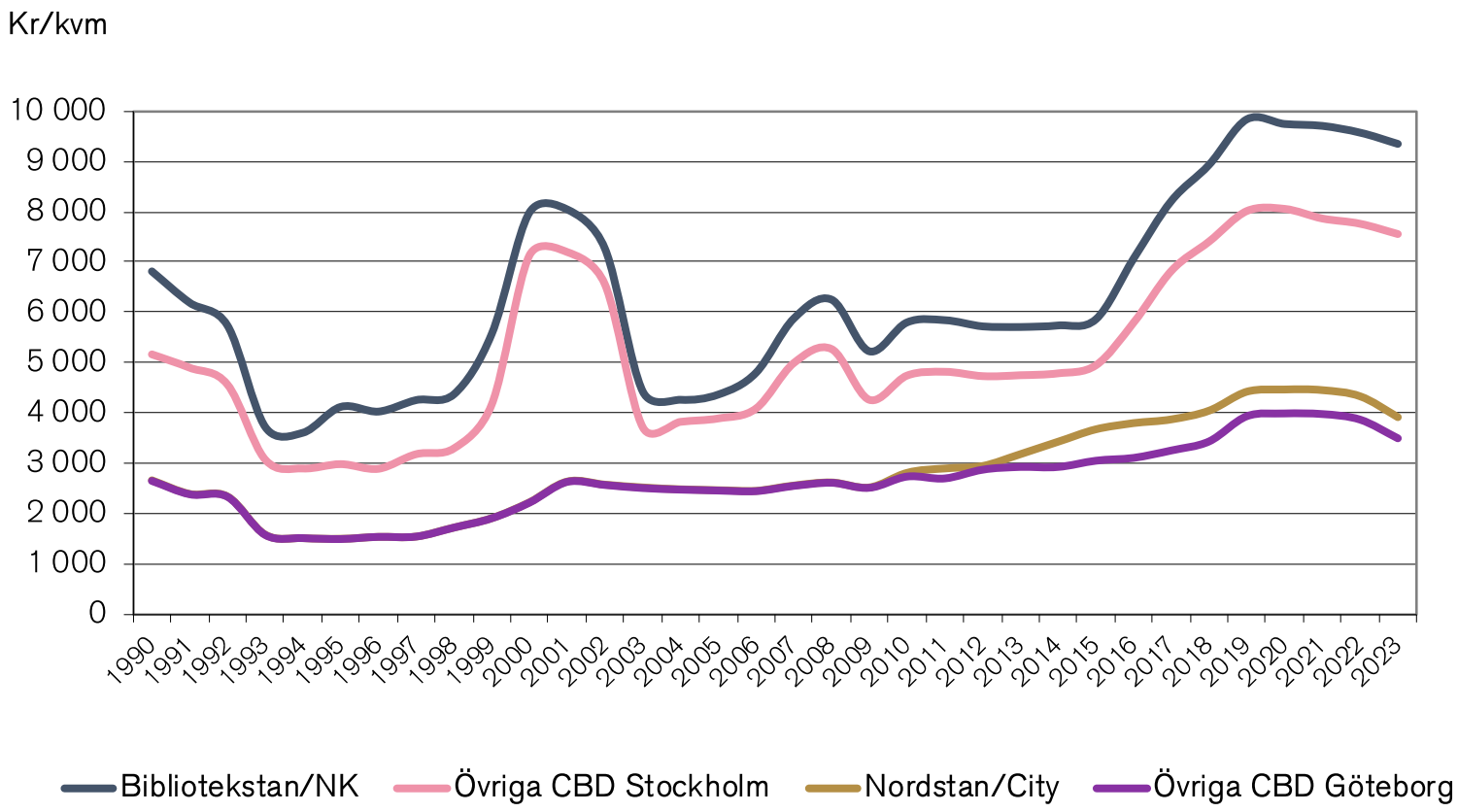


[1] Jämförbart bestånd

HUFVUDSTADEN

Real hyresutveckling kontor

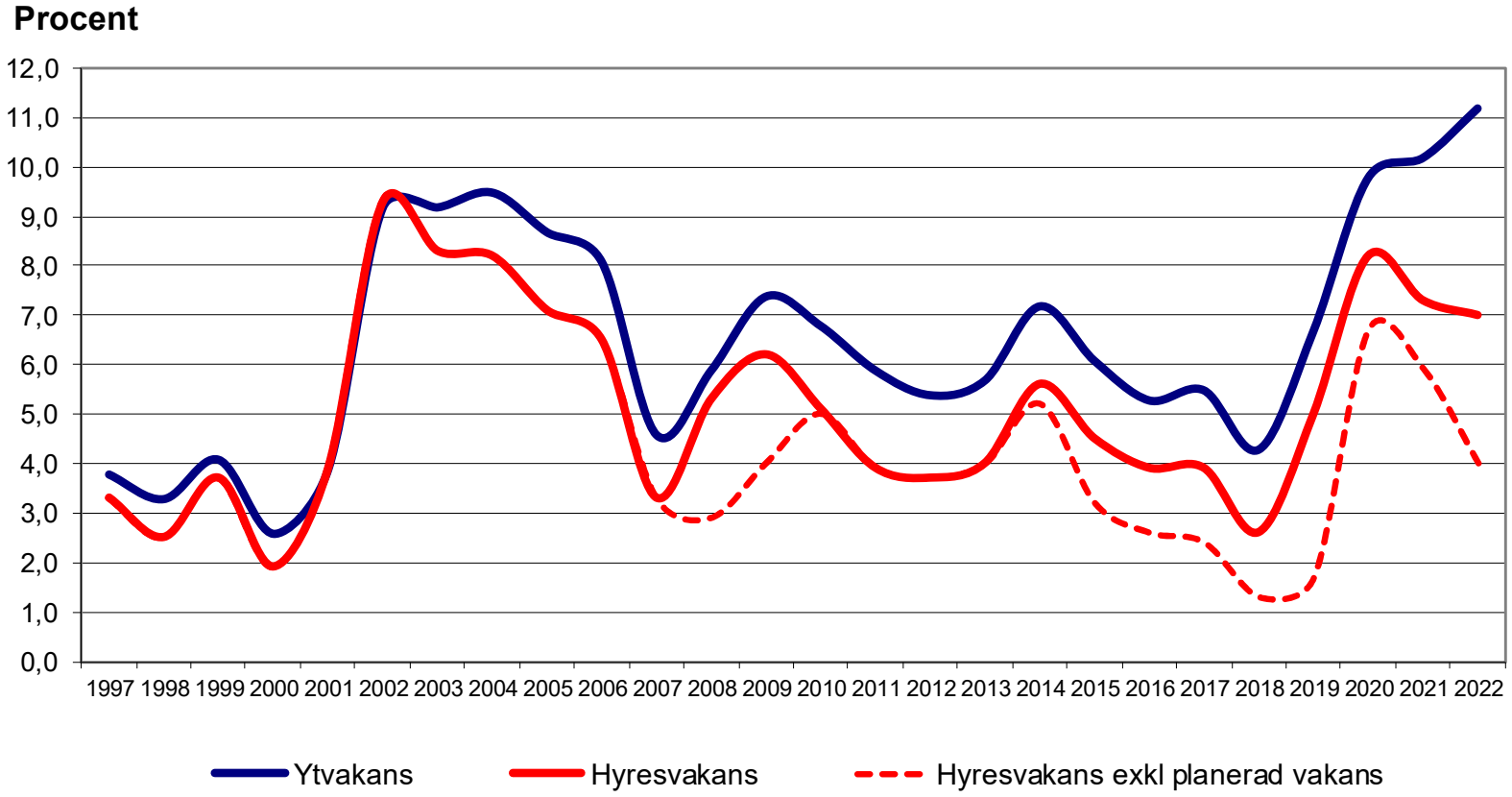
Marknadshyra exklusive fastighetsskattetillägg



HUFVUDSTADEN

Hufvudstaden

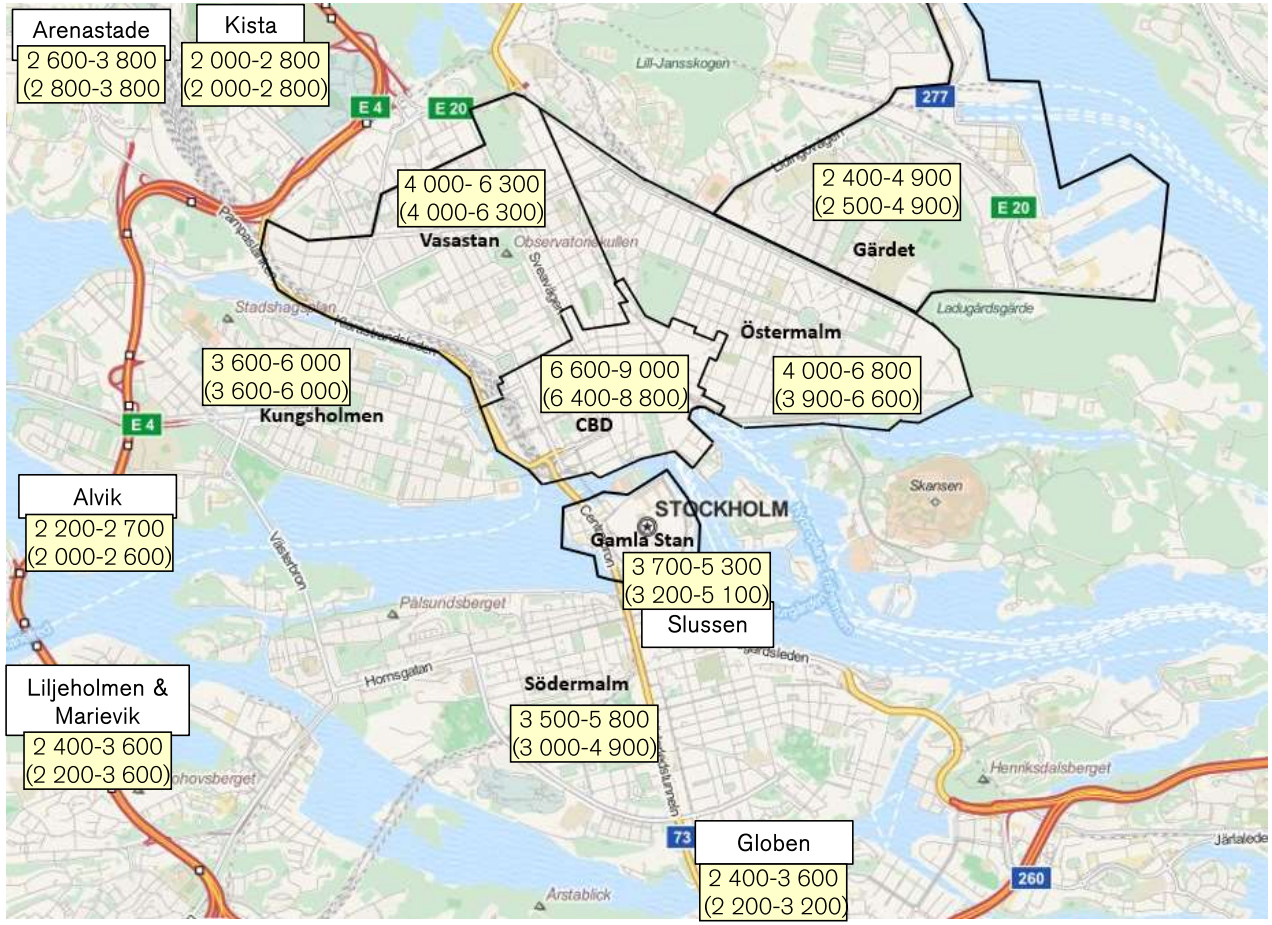
Yt- och hyresvakanser



HUFVUDSTADEN

Marknadshyresnivåer, Stockholm

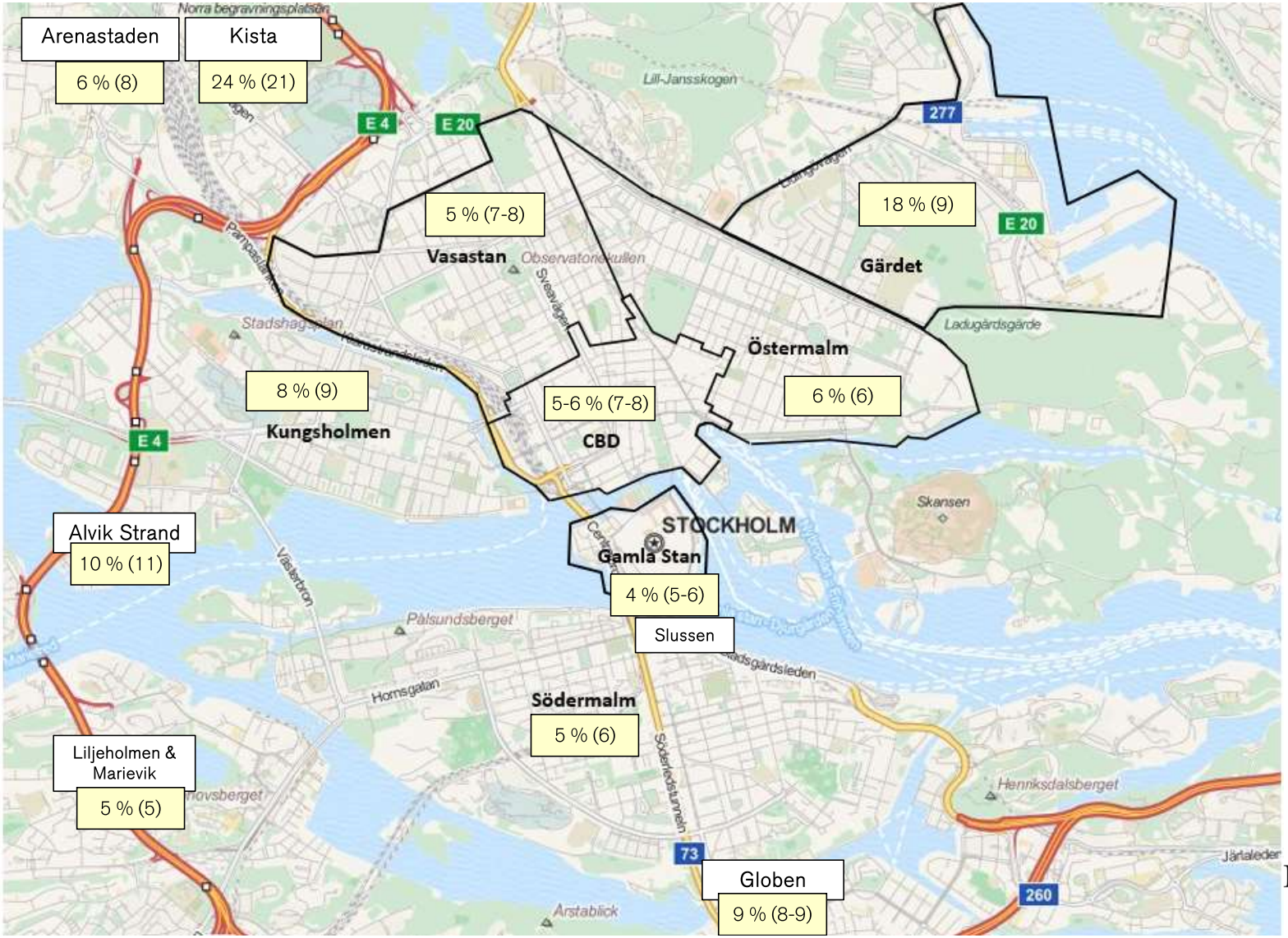
Kontor (kr/kvm) exkl. fastighetsskattetillägg (kv. 4 2022 jmf kv. 4 2021)



HUFVUDSTADEN

Vakanser kontor, Stockholm

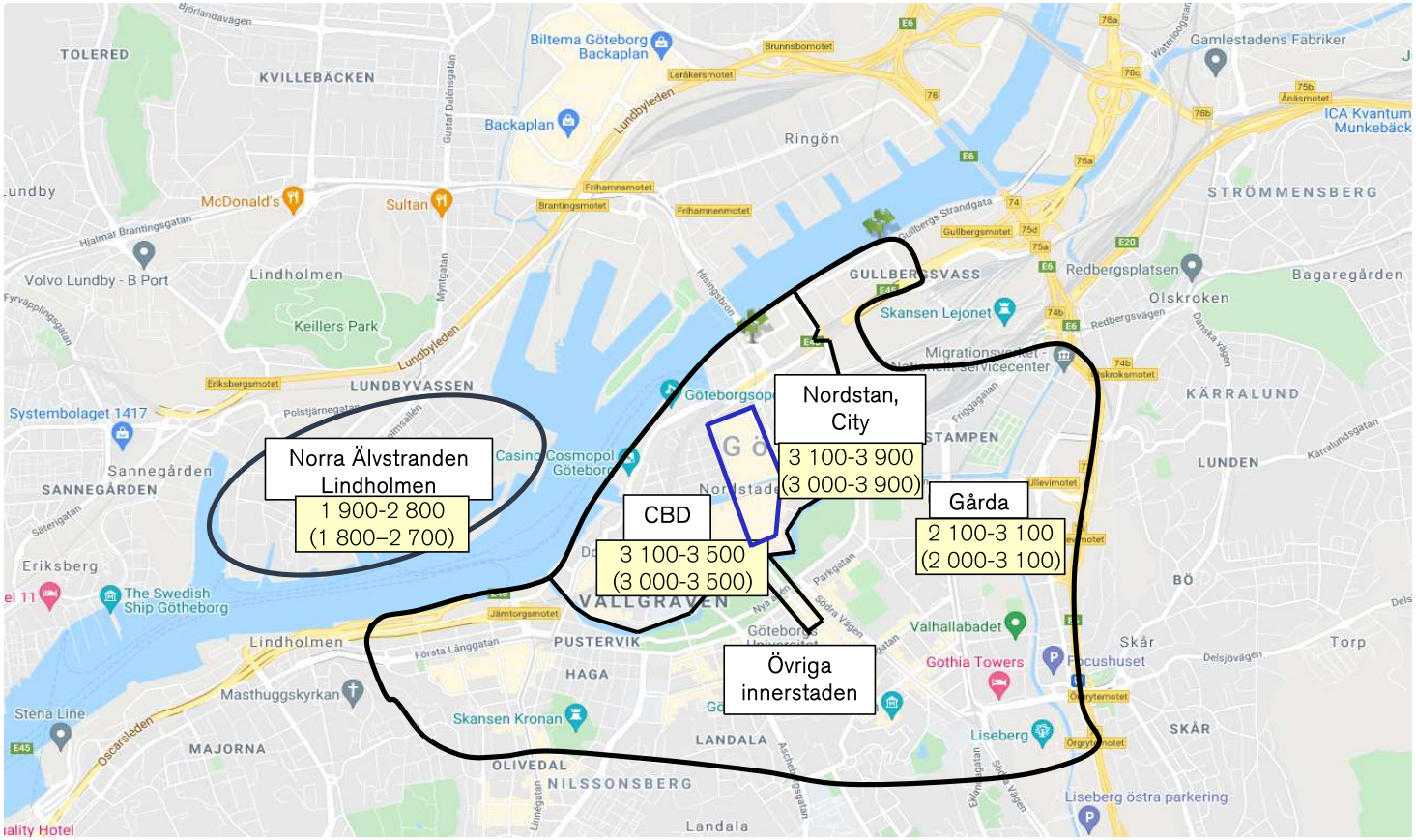
(kv. 4 2022 jmf kv. 4 2021)



HUFVUDSTADEN

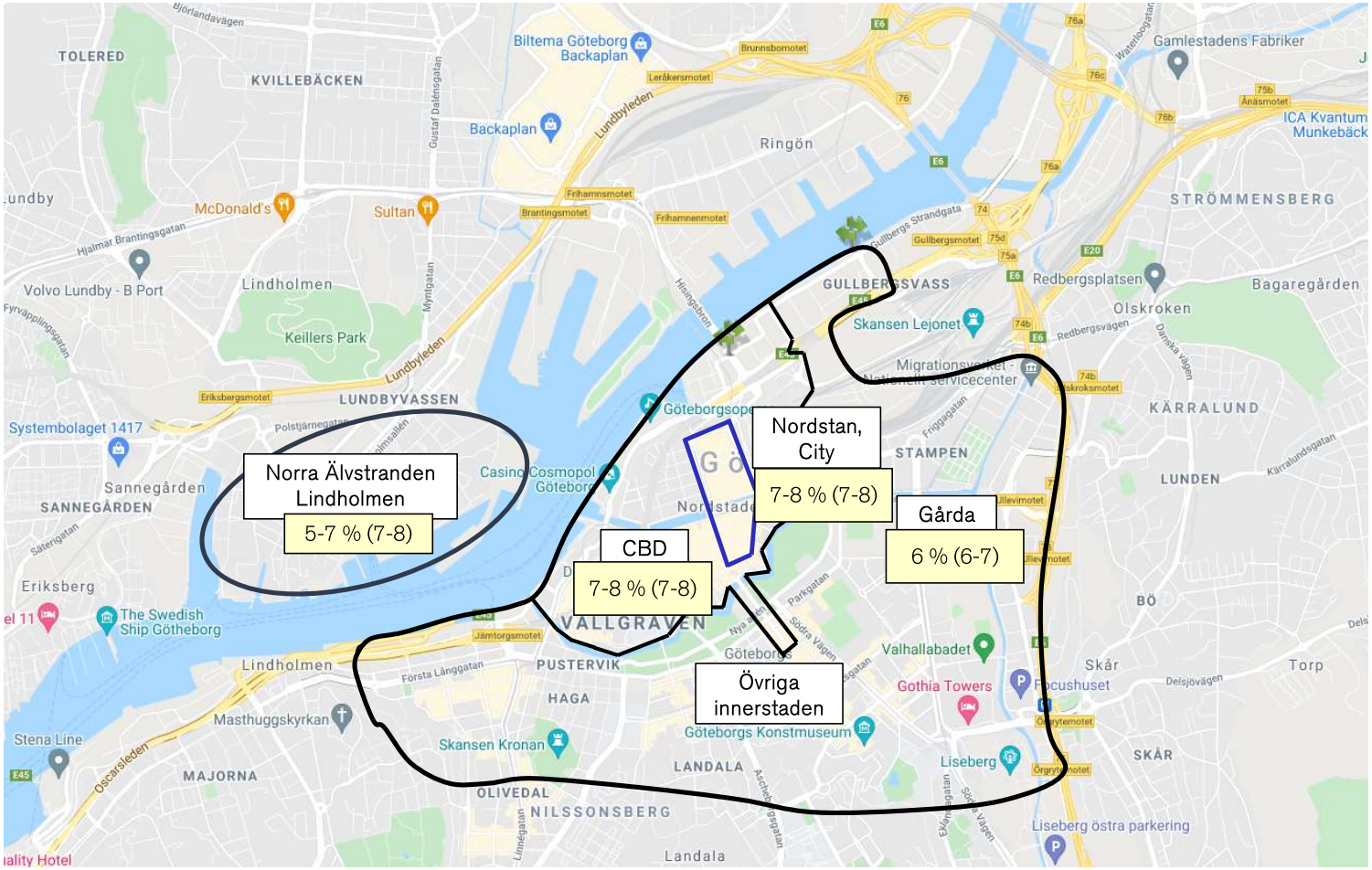
Marknadshyresnivåer, Göteborg

Kontor (kr/kvm) exkl. fastighetsskattetillägg (kv. 4 2022 jmf kv. 4 2021)



HUFVUDSTADEN

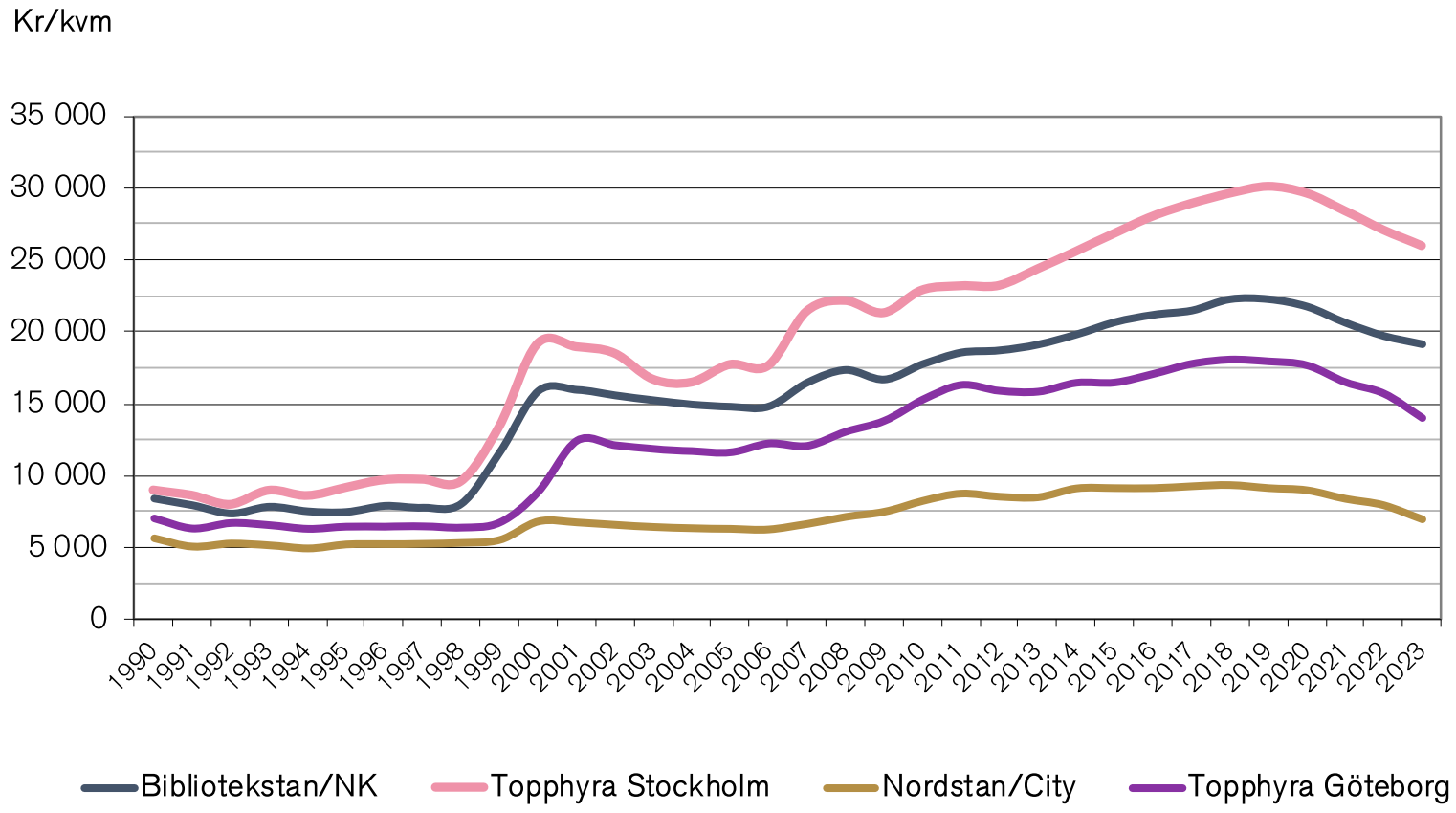
Vakanser kontor, Göteborg (kv. 4 2022 jmf kv. 4 2021)



HUFVUDSTADEN

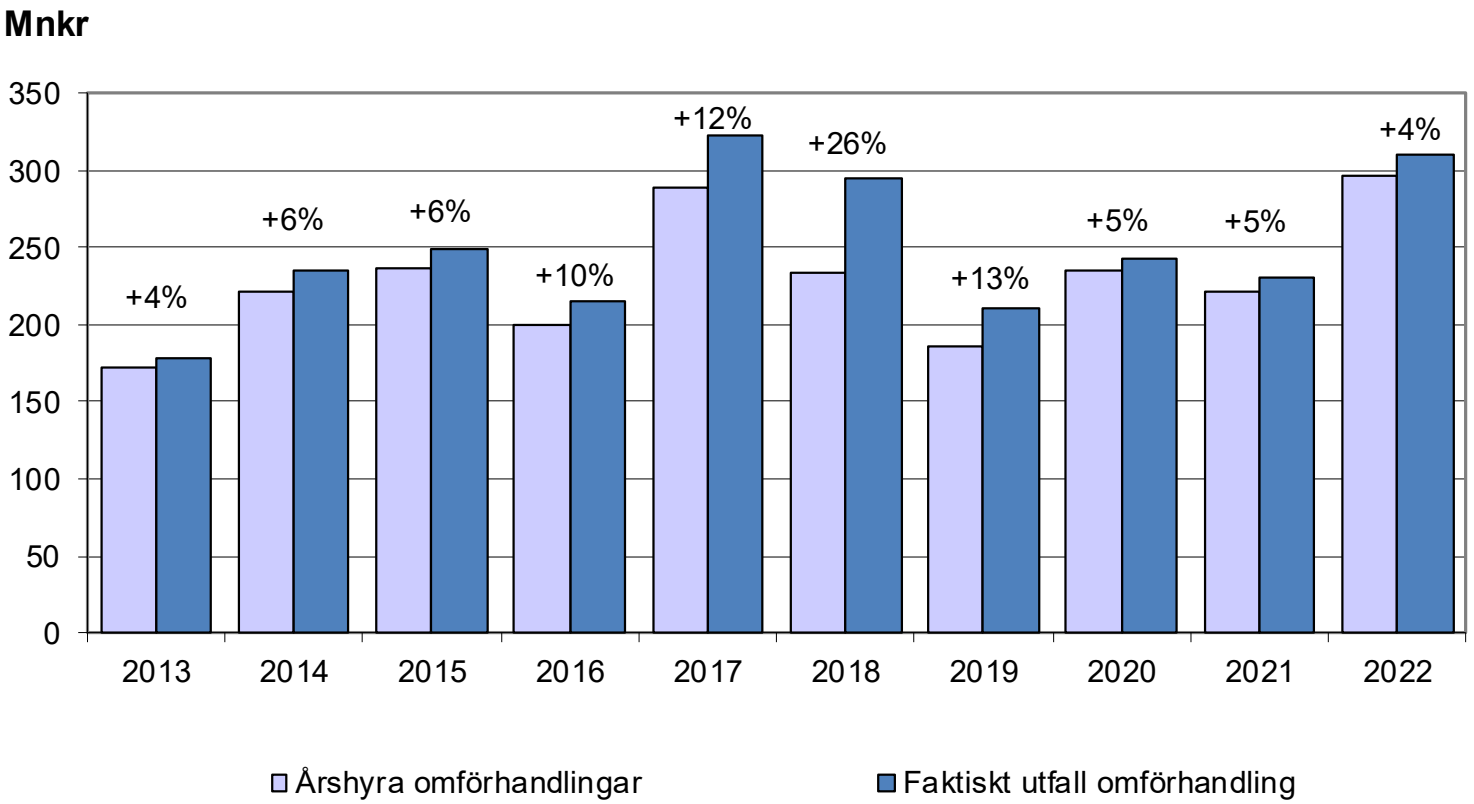
Real hyresutveckling butiker

Marknadshyra exklusive fastighetsskattetillägg



HUFVUDSTADEN

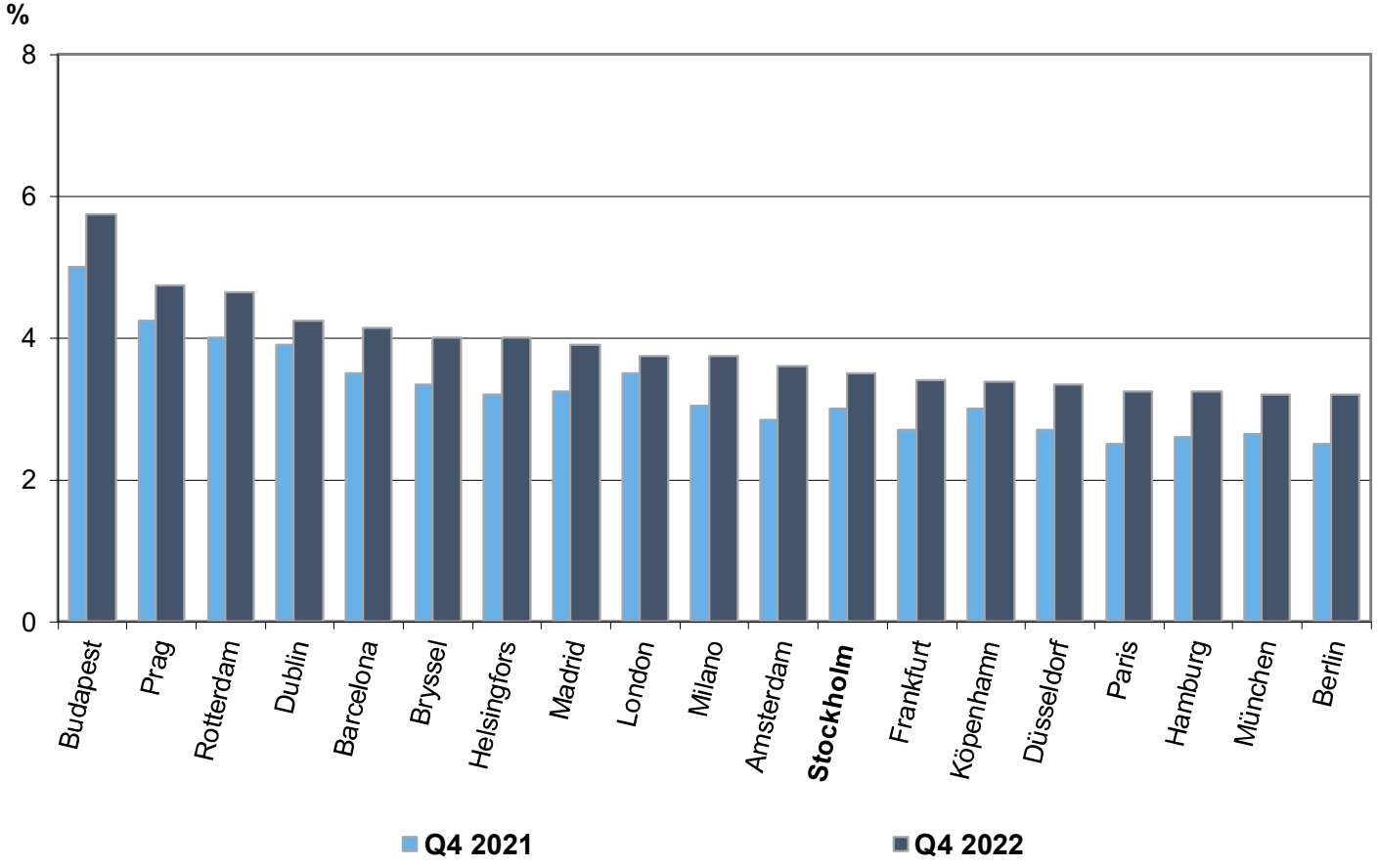
Utfall omförhandlingar



HUFVUDSTADEN

Direktavkastningskrav kontor

Europeiska städer

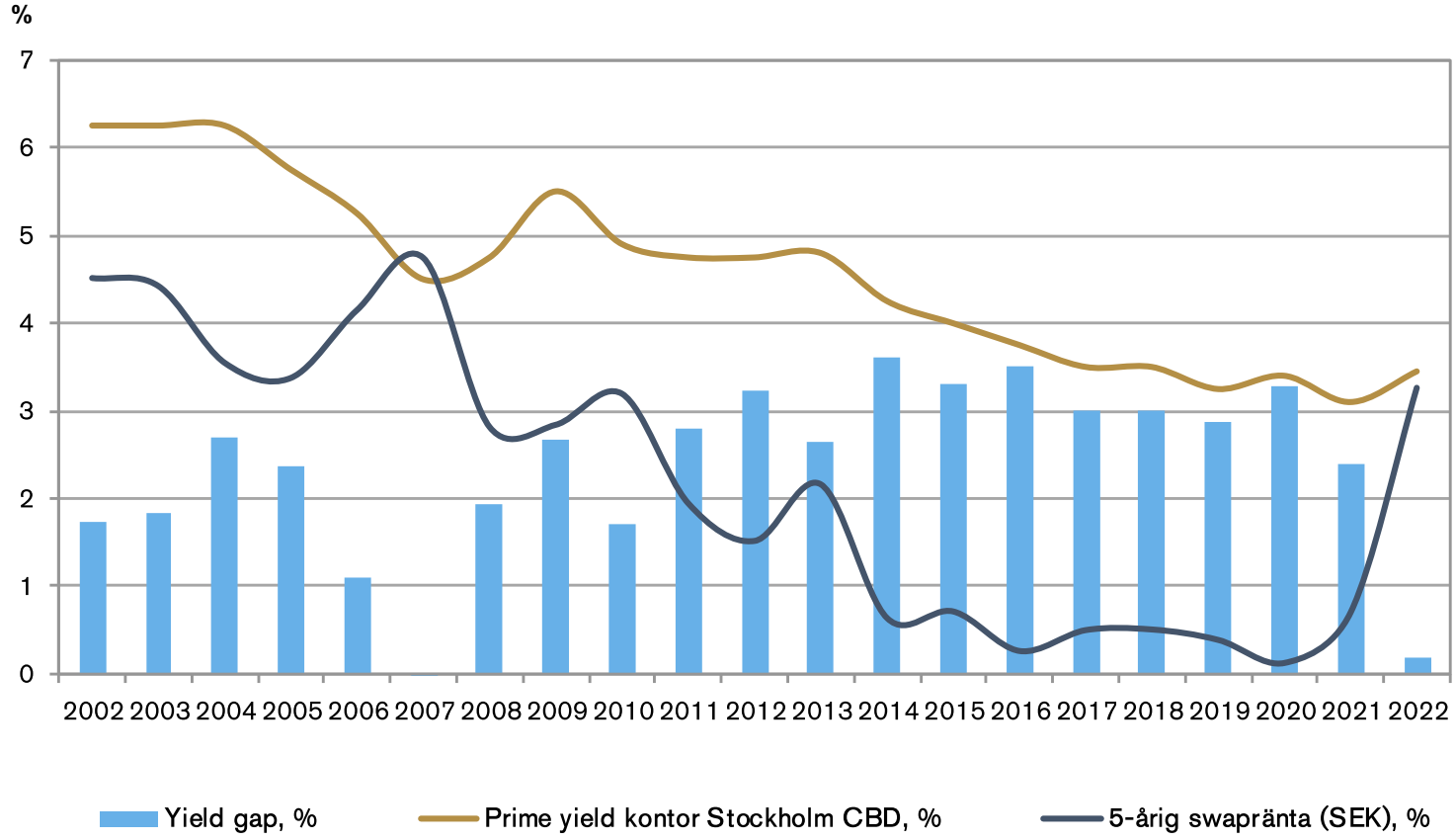


HUFVUDSTADEN

Källa: JLL och Colliers för Köpenhamn

Direktavkastningskrav kontor

Stockholm

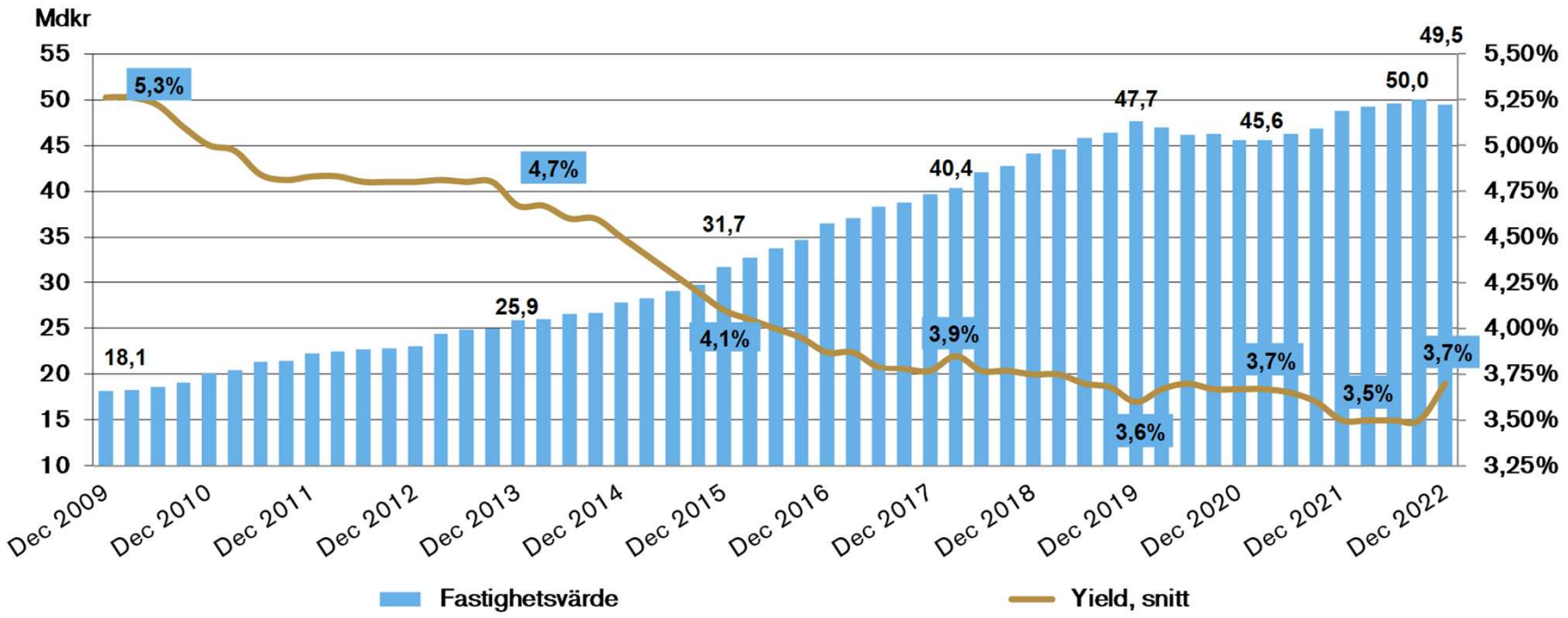


Källa: Nordanö

HUFVUDSTADEN

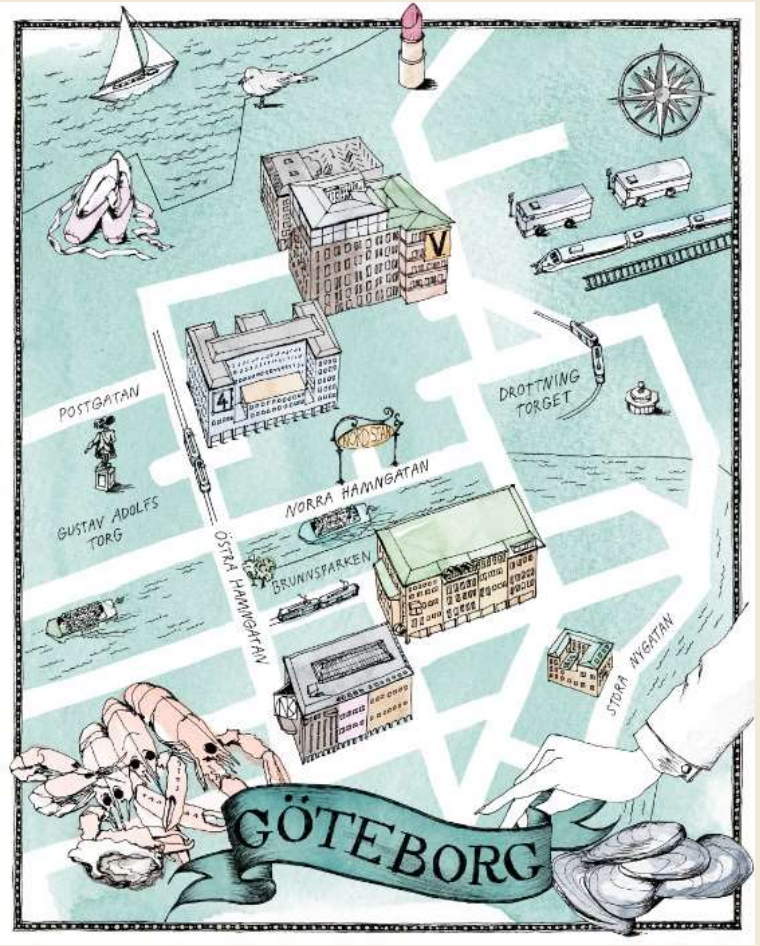
Marknadsvärdering över tid

Hufvudstaden



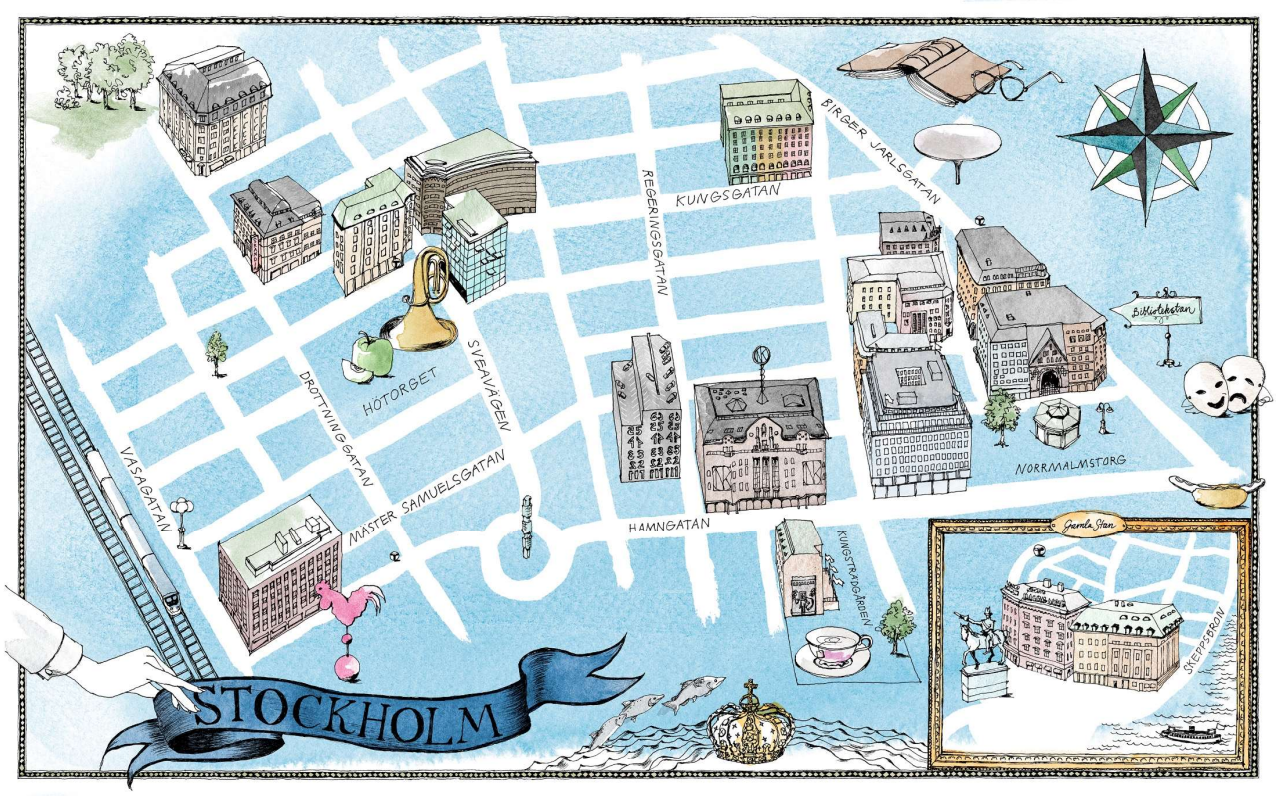
HUFVUDSTADEN

Fastigheter Göteborg



HUFVUDSTADEN

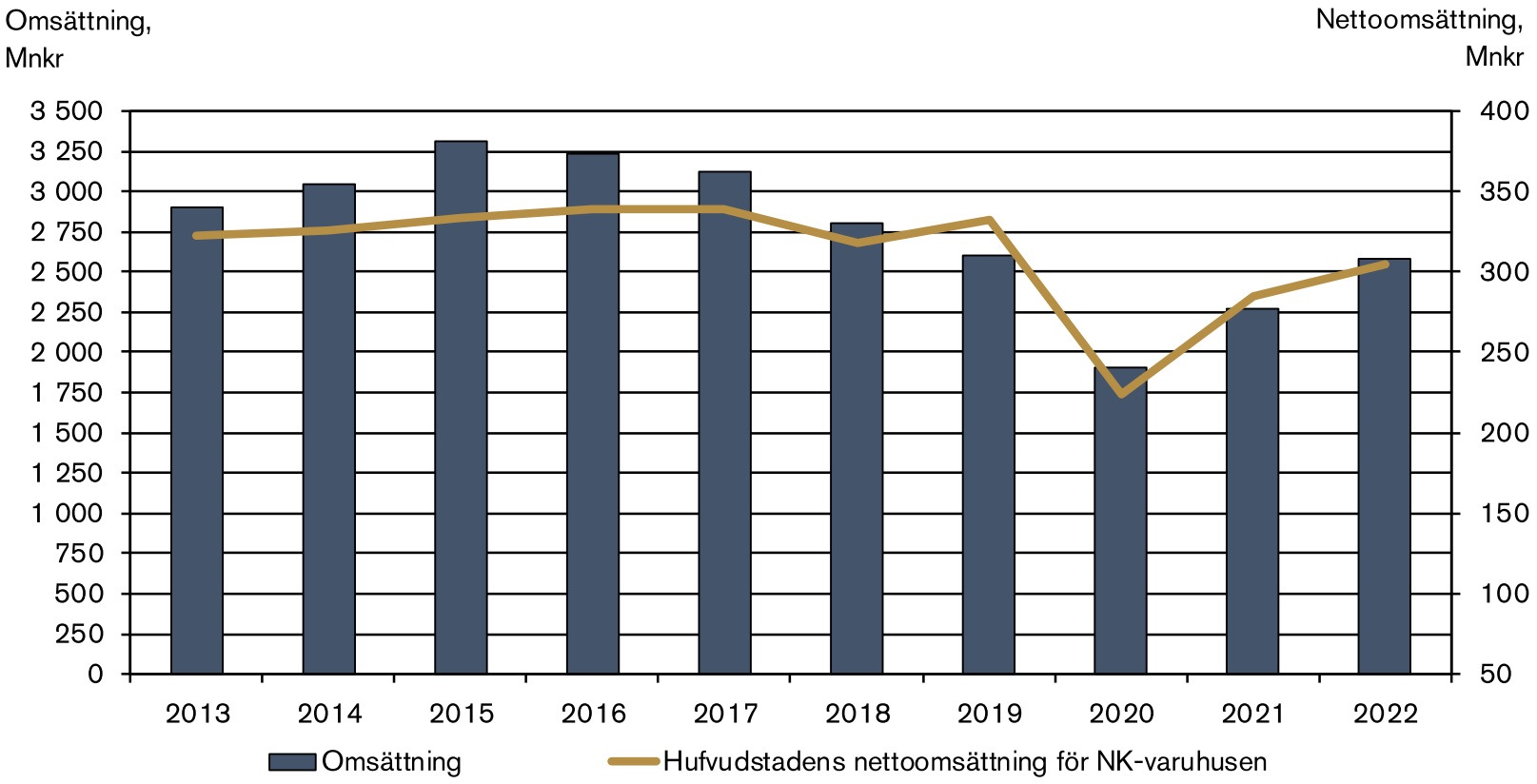
Fastigheter Stockholm



HUFVUDSTADEN

Omsättning & Nettoomsättning

NK-varuhusen Stockholm & Göteborg



HUFVUDSTADEN

Inklusive koncerninterna hyresintäkter

NK 2022

Många nya eller uppgraderade avdelningar, totalt 25 st i Stockholm och 9 st i Göteborg

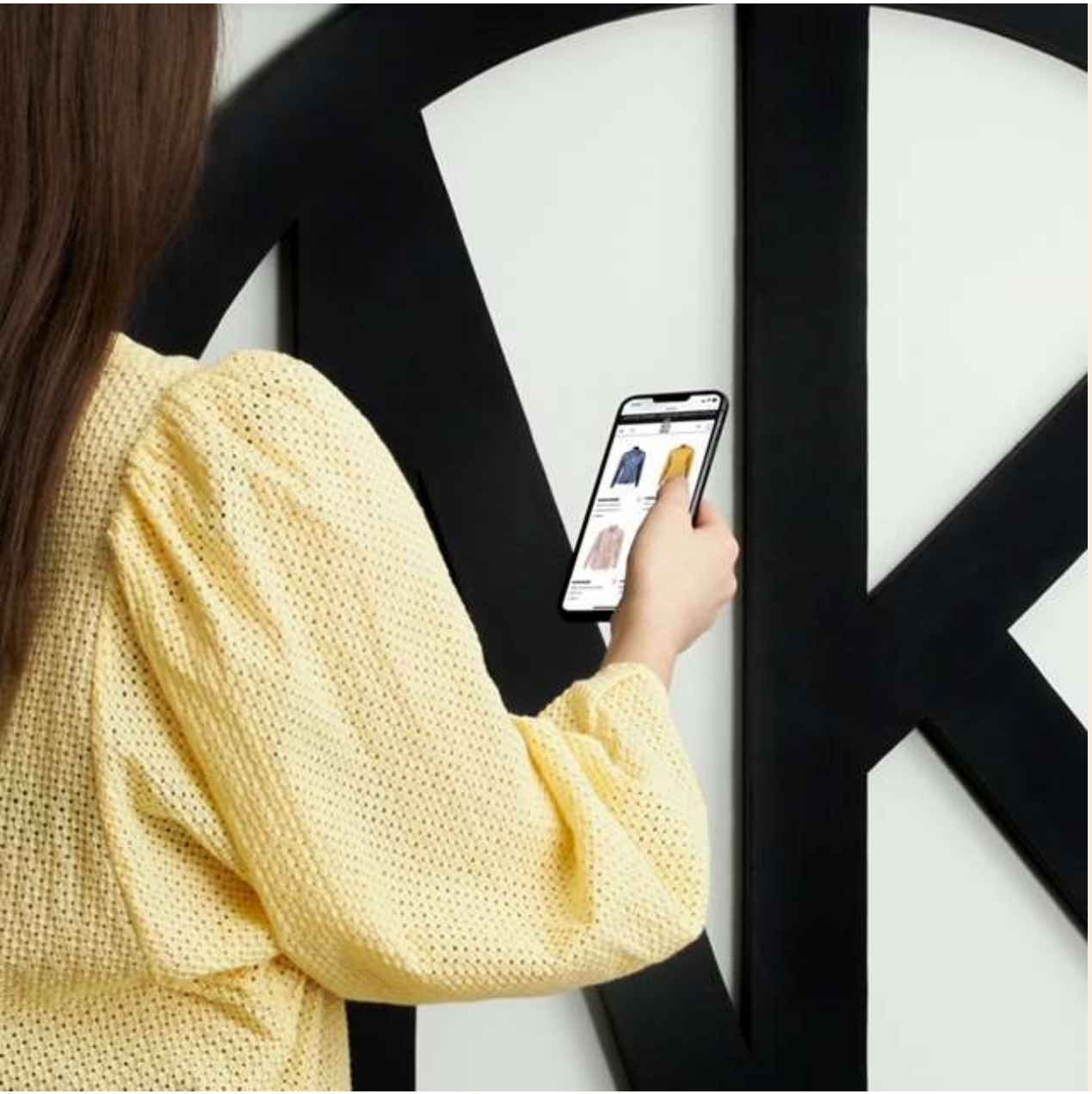
Mat och restaurangutbudet stärktes

Digitalt utvecklingsfokus

- E-handeln
- Digital kommunikation

Fokus på varuhusupplevelsen och våra kunder

- Modevisningar, kundkvällar, NK Galan mm
- Julen – många aktiviteter
- Antalet NK-medlemmar växte med 16%



NK e-handel

- Syfte: digital närvaro hos kunderna och att inspirerar till att shoppa online och i varuhusen samt skapa lojalitet
- Sortimentet ska spegla varuhuset i Stockholm
- Fortsatt i en uppbyggnadsfas, ca 40% av avdelningarna är lanserade
- 4,4 miljoner besök på NK.se, en kraftig ökning mot fg år

HUFVUDSTADEN

NK Retail AB

- Retailverksamhet som drivs i dotterbolag till AB Nordiska kompaniet.

- NK Retails uppdrag är att driva inspirerande multibrand-avdelningar med varumärken och service i världsklass inom kategorierna juvel, kosmetik och mode.

- Omfattningen av NK Retails verksamhet kan komma att variera över tid. Under 2022 stod NK Retail för ca 30% av NK:s totala omsättning.

- NK:s långsiktiga affärsstrategi med stort inslag av fristående entreprenörer och varumärken kvarstår.

NK Retail AB

- Ökad försäljningen jämfört med 2021
- Omsättning: 760 mnkr
- Resultat: -65 mnkr inkl. koncerninterna hyror

Orsaken till det negativa resultatet var främst:

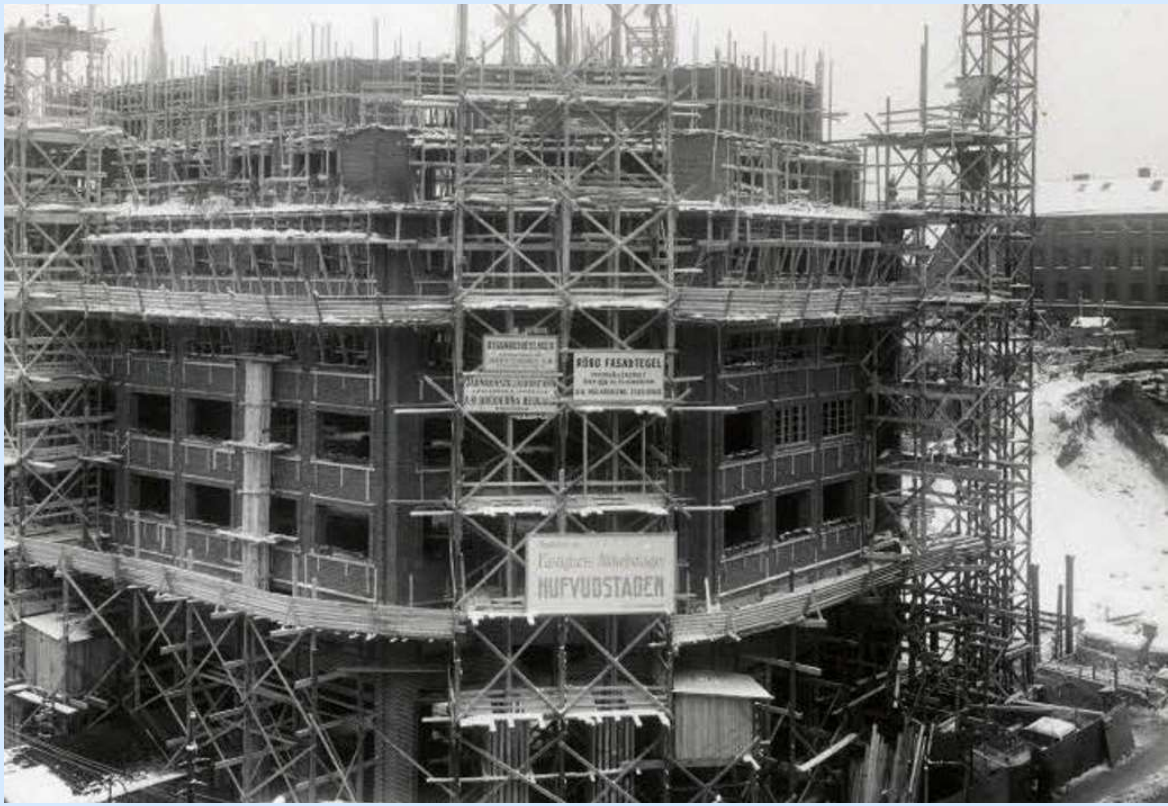
- Effekt av pandemin under inledningen av året
- Många omflyttningar och renoveringar drog ut på tiden orsakat av leveransproblem
- Dämpad konsumtion på grund av allmän oro för lågkonjunktur, räntehöjningar och energikostnader

HUFVUDSTADEN

NK 2023

- Fortsatt förflyttning av sortiment mot mer premium och lyx
- Fortsatt utveckling av:
  - E-handeln
  - Digital kommunikation
  - Lojalitetsprogrammet - NK Nyckeln
- Utveckla varuhusupplevelsen
- Förbättra lönsamheten för NK Retail samt nyttja synergi med NK

Hållbarhet



HUFVUDSTADEN

Våra tre fokusområden

Minimera

Framtidsäkra

Samarbeta

HUFVUDSTADEN

Minimera

Vi ska minimera vårt avtryck för att nå en klimatneutral förvaltning senast 2025.

Framtidssäkra

Vi ska framtidssäkra våra verksamheter med ett 100-årigt perspektiv.

Samarbeta

Genom samarbeten skapar vi levande och hållbara miljöer som bidrar till hållbar stadsutveckling.

Vi tänker långsiktigt

11%

Minskad energianvändning sedan 2019

31%

Minskat klimatpåverkande utsläpp från fastighetsförvaltningen sedan 2019

72%

Miljöcertifierade fastigheter

HUFVUDSTADEN

EUs Taxonomiförordning

Syftet med taxonomin är att klassificera vilka investeringar som är miljömässigt hållbara eller taxonomiförenliga.

EUs Taxonomiförordning

Syftet med taxonomin är att klassificera vilka investeringar som är miljömässigt hållbara eller taxonomiförenliga.

	Total, mnkr	Omfattas av taxonomin,%	Omfattas ej av taxonomin, %
Omsättning	2 746	72	28
Investeringar	1 018	95	5
Driftutgifter	80	78	22

EUs Taxonomiförordning

Syftet med taxonomin är att klassificera vilka investeringar som är miljömässigt hållbara eller taxonomiförenliga.

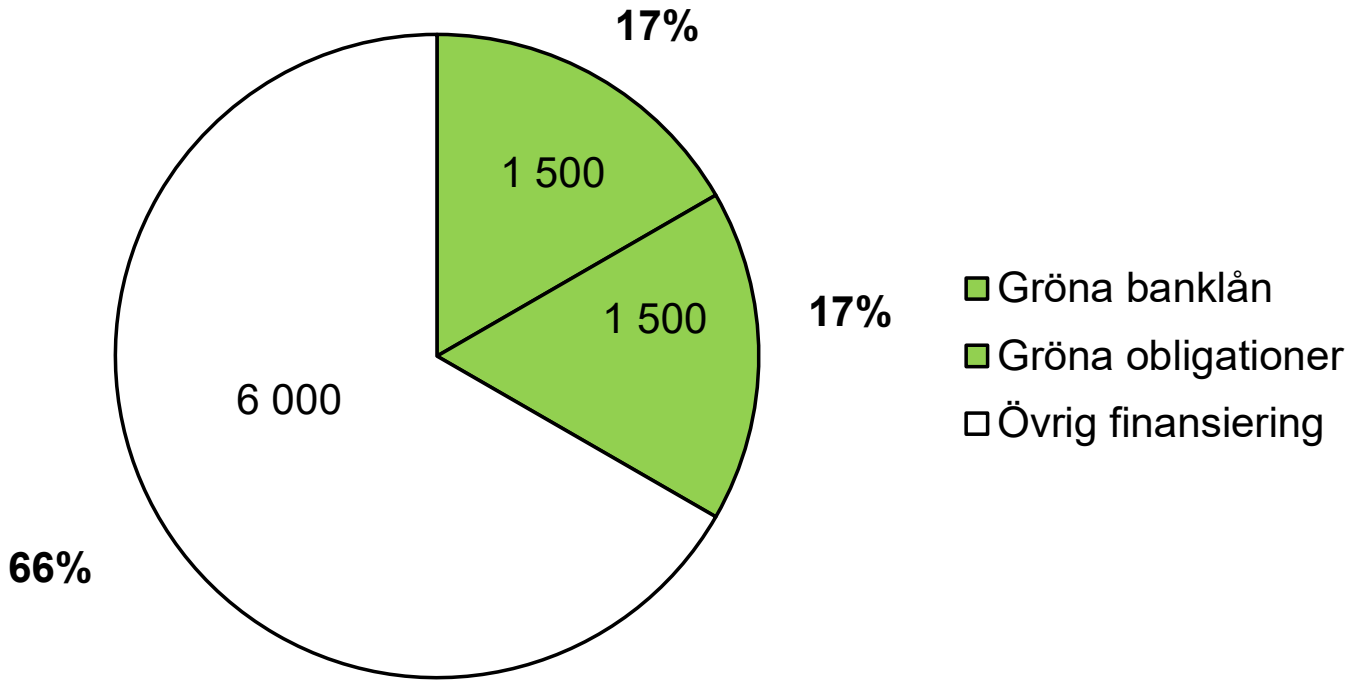
	Total, mnkr	Omfattas av taxonomin,%	Taxonomi-förenlig,%	Omfattas ej av taxonomin, %
Omsättning	2 746	72	10	28
Investeringar	1 018	95	6	5
Driftutgifter	80	78	11	22

Gröna mål och finansiering

- Gröna byggnader - samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade senast 2025
- Förnybar energi
- Energieffektivitet
- Grön finansiering - gröna obligationer och lån

Grön finansiering

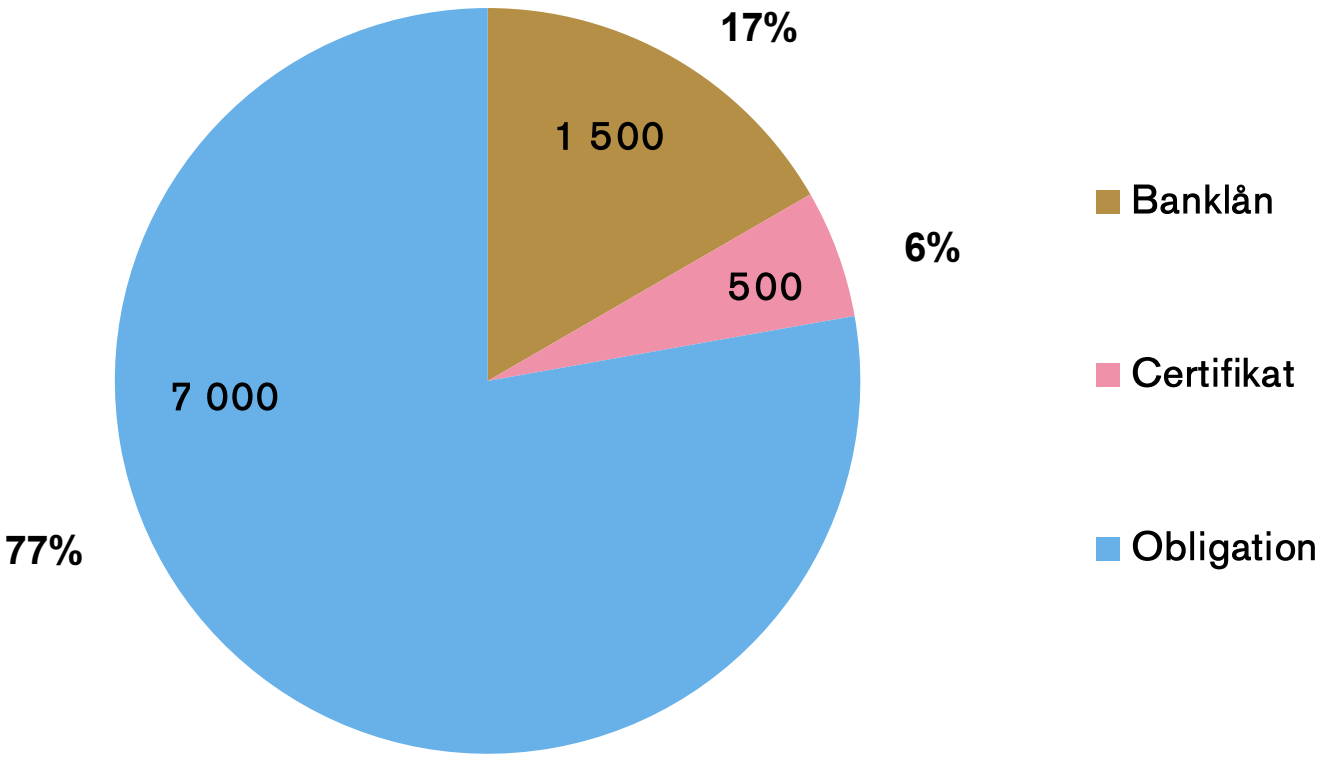
2022-12-31



HUFVUDSTADEN

Upplåning, totalt 9 000 mnkr

2022-12-31



Outnyttjade lånelöften

6 000 mnkr

HUFVUDSTADEN

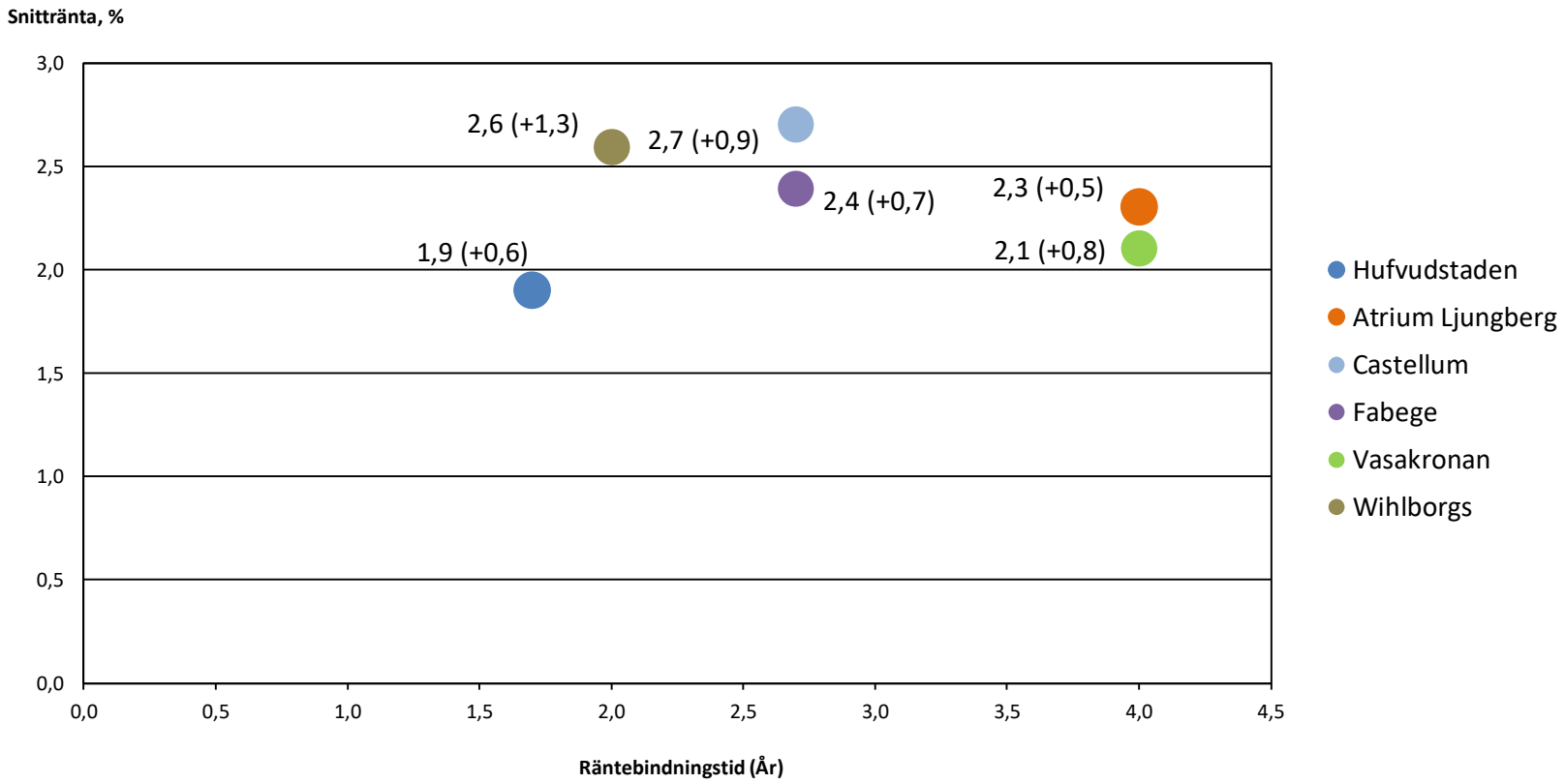
Finansieringsfaciliteter, mnkr

2022-12-31

Lån-/facilitetstyp	Ram-/facilitetsvolym	Outnyttjat
MTN-program	12 000	5 000
Certifikatsprogram	3 000	2 500
Banklån inkl. lånelöften	7 500	6 000

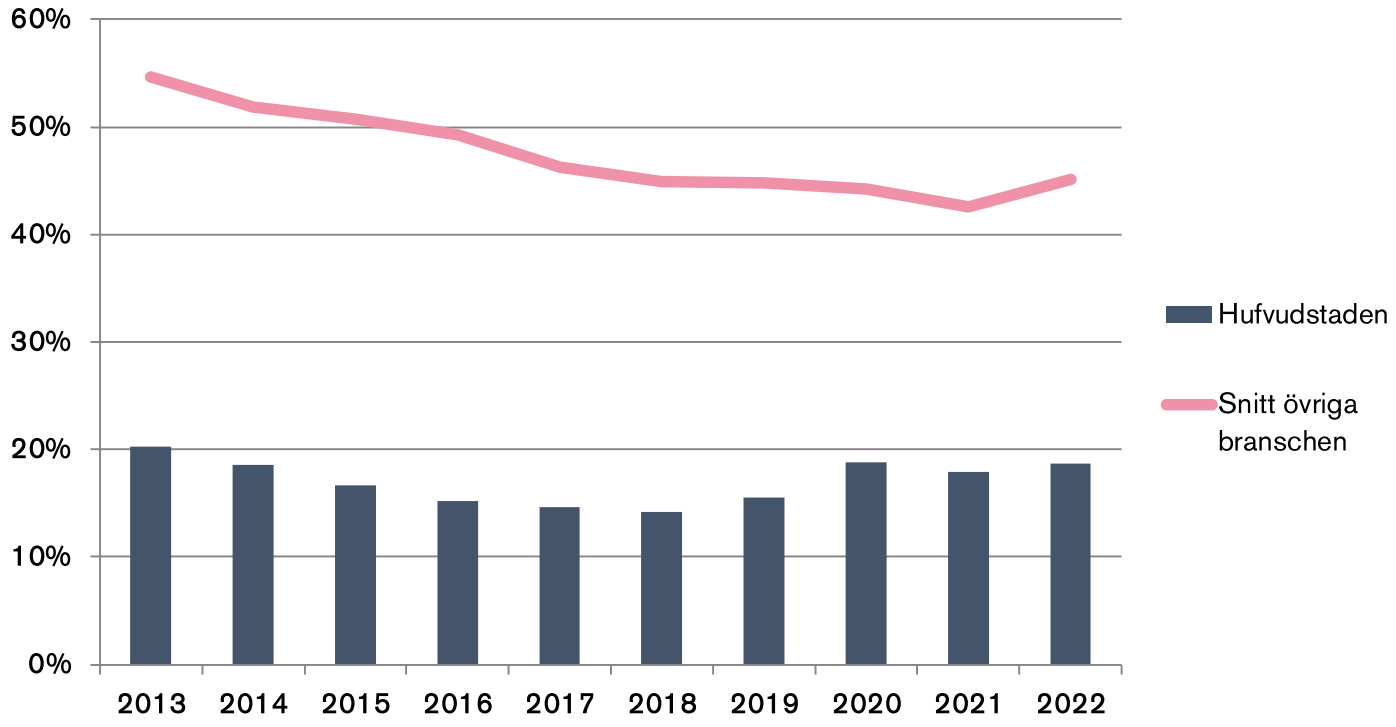
Snitträntа / Räntebindningstid

2022-12-31 jmf förändring mot 2021-12-31
Inkl. avgifter för outnyttjade kreditavtal



HUFVUDSTADEN

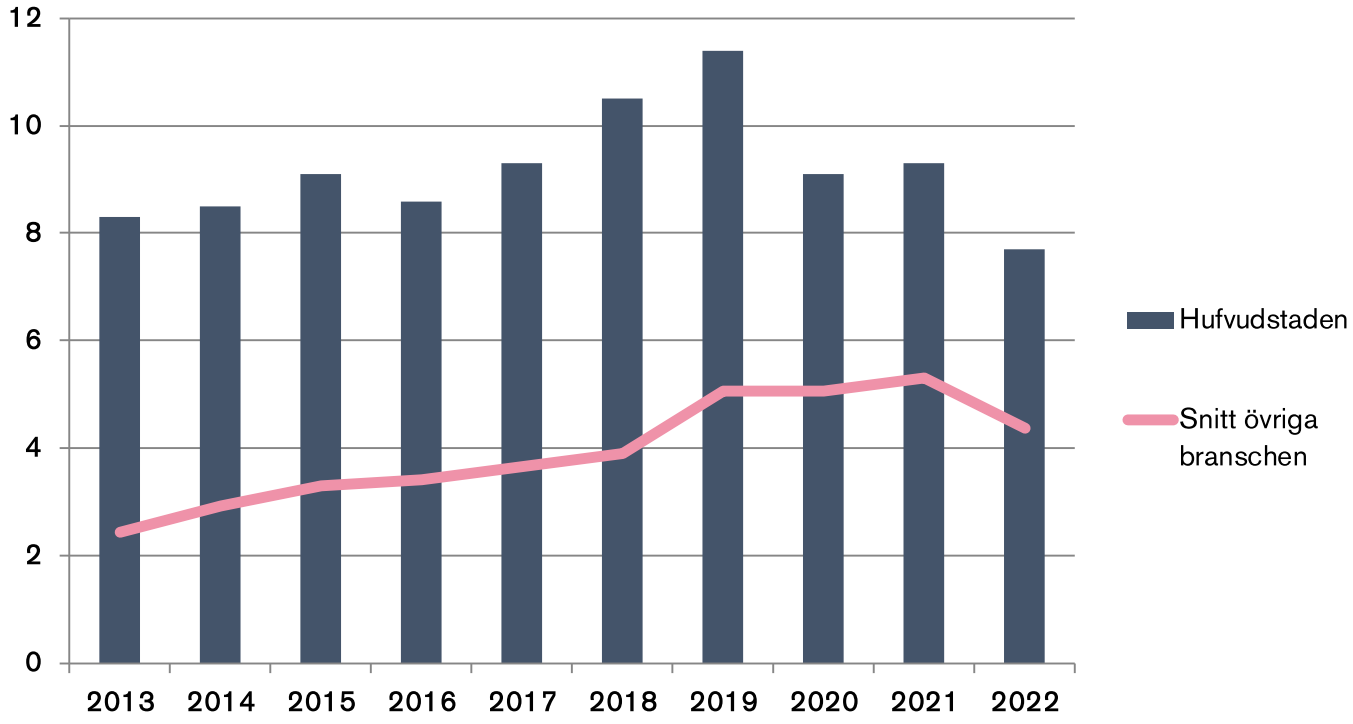
Nettobelåningsgrad



Övriga bolag avser: Atrium Ljungberg, Castellum, Fabege, Vasakronan, Wallenstam, Wihlborgs
Kungsleden 2013-2021

HUFVUDSTADEN

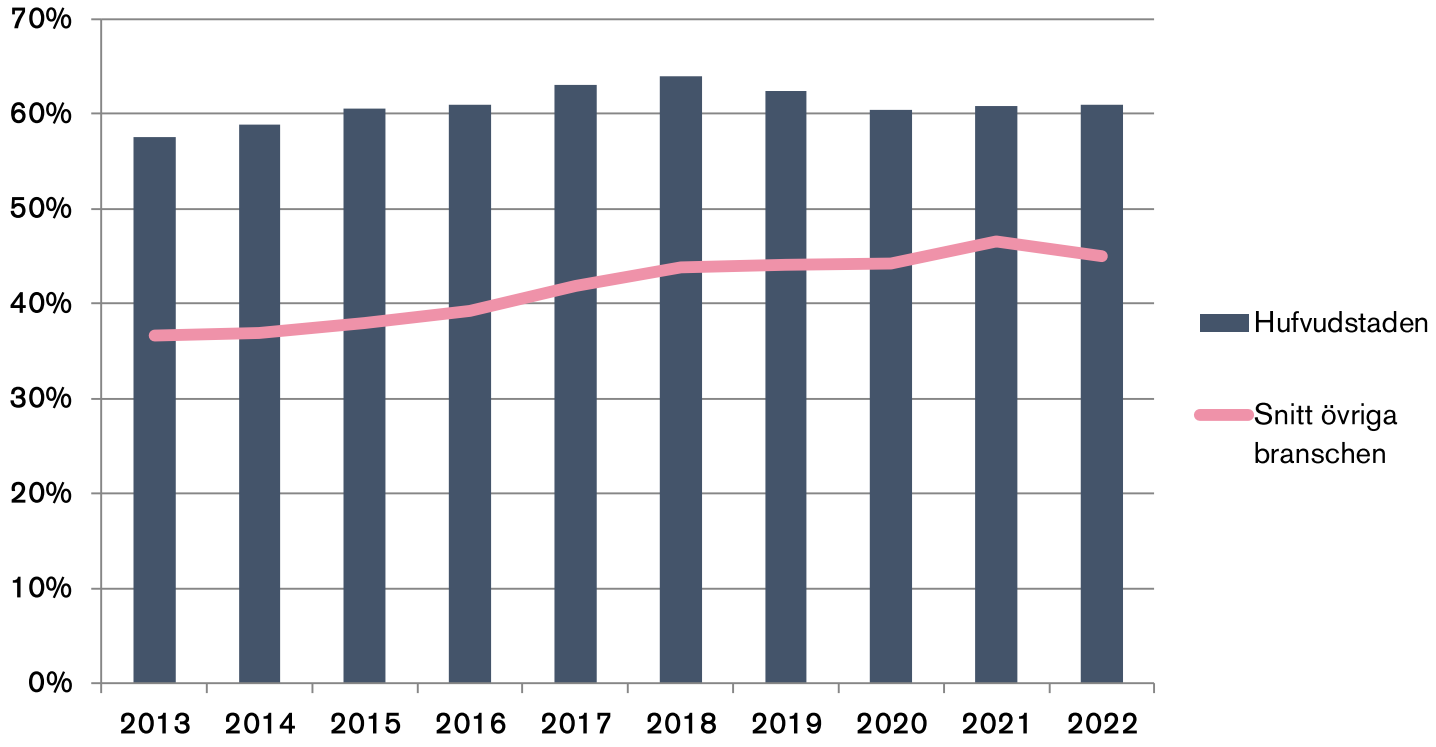
Räntetäckningsgrad



Övriga bolag avser: Atrium Ljungberg, Castellum, Fabege, Vasakronan, Wallenstam, Wihlborgs
Kungsleden 2013-2021

HUFVUDSTADEN

Soliditet



Övriga bolag avser: Atrium Ljungberg, Castellum, Fabege, Vasakronan, Wallenstam, Wihlborgs
Kungsleden 2013-2021

HUFVUDSTADEN

Framtid

- Fastigheter med låg belåning i attraktiva lägen
- Utveckling av marknadsplatser
- Attraktivt kontor – viktigt för företagen
- NK ska vara ett varuhus i världsklass
- Hållbarhet och energi – prioriterade frågor för framtiden
- Öka resultatet från den löpande verksamheten
- Stabil utdelningstillväxt över tid

HUFVUDSTADEN

HUFVUDSTADEN