# HUFVUDSTADEN

Välkommen till analytikermöte

13 februari 2020

# 2019

- Positiv kontorshyresmarknad i Stockholm och Göteborg
- Detaljhandeln under förändring
- Stark fastighetsmarknad
- NK i en intensiv utvecklingsfas
- Stort fokus på projekt
- Topplacering i NKI

HUFVUDSTADEN

# 2019

- Fastighetsförvaltningens nettoomsättning 1 896 mnkr (1 797), +6 %
- Fastighetsförvaltningens bruttoresultat 1 373 mnkr (1 302), +5 %
- Omförhandlingar +13 % (+26)
- Hyresvakans 5,0 % (2,6)
- Hyresvakans exklusive projekt 1,7 % (1,3)

HUFVUDSTADEN

# 2019

- Årets resultat 3 146 mnkr (4 320)
- Marknadsvärde 47,7 mdkr (44,1)
- Substansvärde 185 kr per aktie (171)
- Orealiserad värdeförändring fastigheter +2 727 mnkr (+3 621)
- Projektinvesteringar 924 mnkr (750)

HUFVUDSTADEN

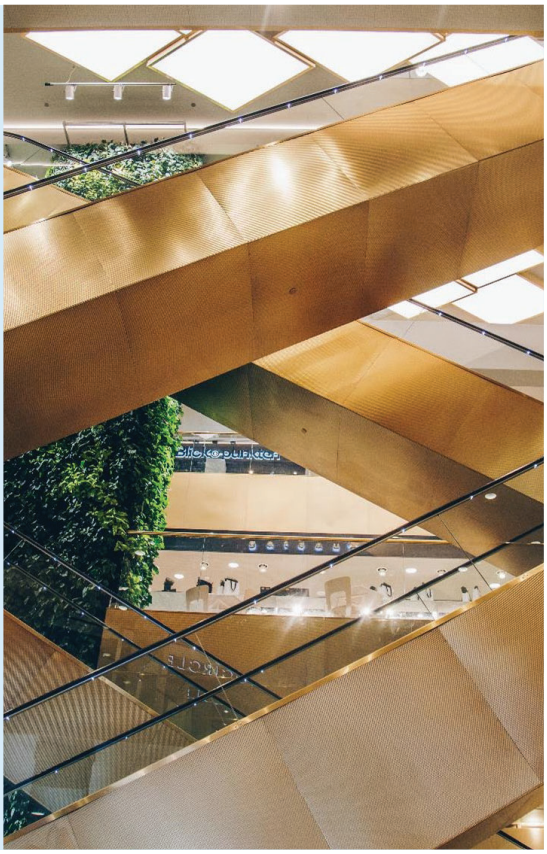
# Perioden i korthet

## Oktober – december 2019

- Fastighetsförvaltningens nettoomsättning 489 mnkr, +5 %
- Fastighetsförvaltningens bruttoresultat 344 mnkr, +4 %
- Orealiserade värdeförändringar fastigheter +1 027 mnkr (+1 154)

- Ett 10-tal nya avdelningar har öppnat i NK Stockholm
- Ny detaljplan har erhållits för kvarteret Inom Vallgraven 12
- Om- och påbyggnad Skären 9 har kommit halvvägs

HUFVUDSTADEN

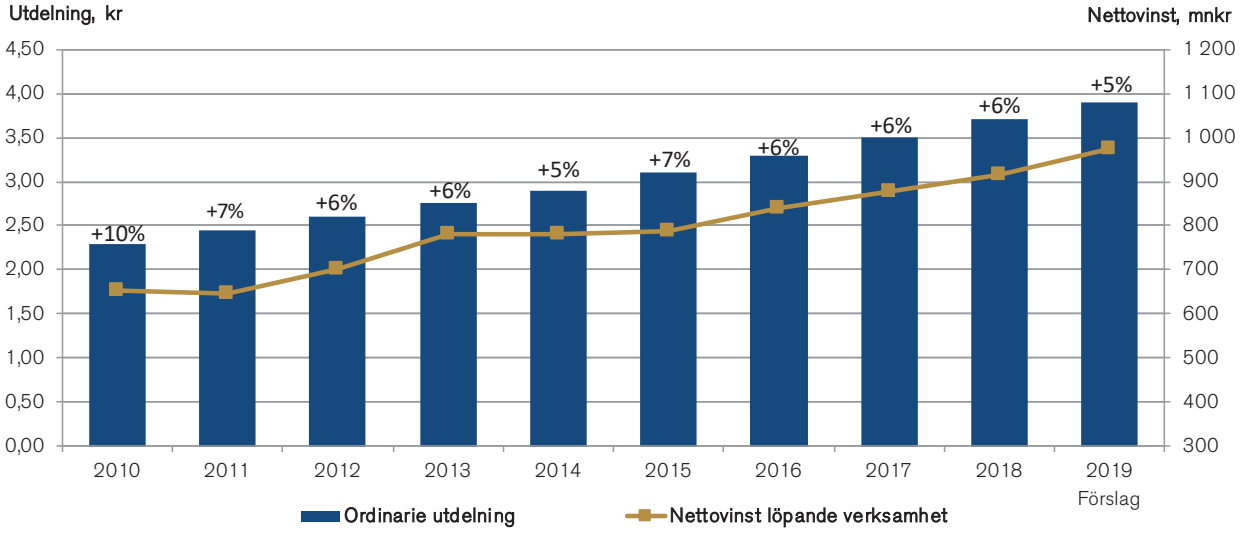


# Året i korthet

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Bruttoresultat fastighetsförvaltning, mnkr | 1 373 | 1 302 |
| Resultat efter skatt, mnkr | 3 146 | 4 320 |
| Soliditet, % | 62 | 64 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 11,4 | 10,5 |
| Nettobelåningsgrad, % | 16 | 14 |
| | | |
| Förslag till utdelning, kr/aktie | 3,90 | 3,70 |

HUFVUDSTADEN

# Nettovinst löpande verksamhet[1] och ordinarie utdelning

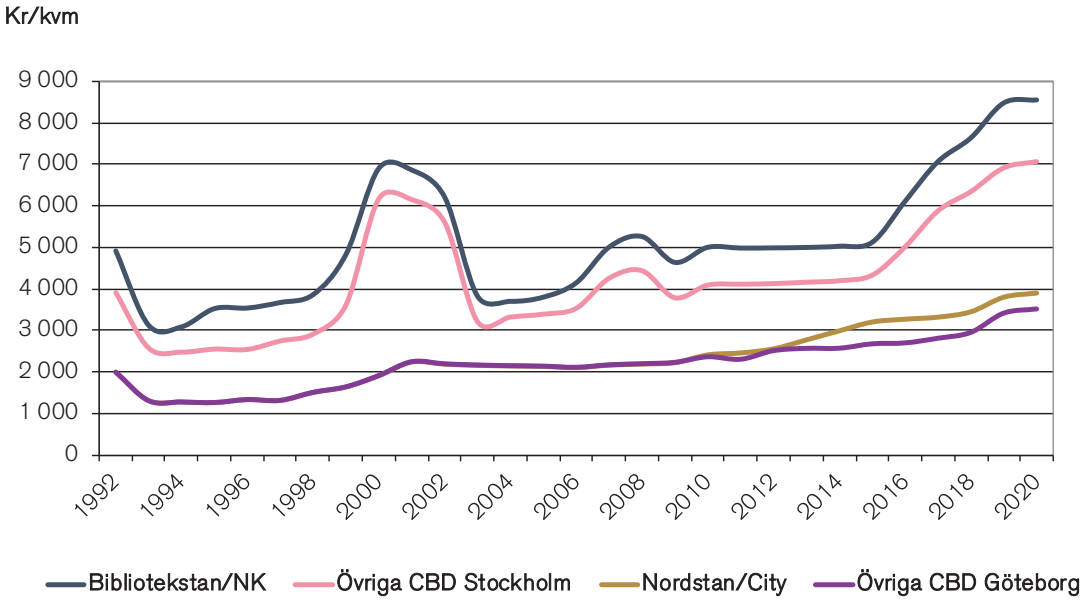



[1] Jämförbart bestånd

HUFVUDSTADEN

# Real hyresutveckling kontor

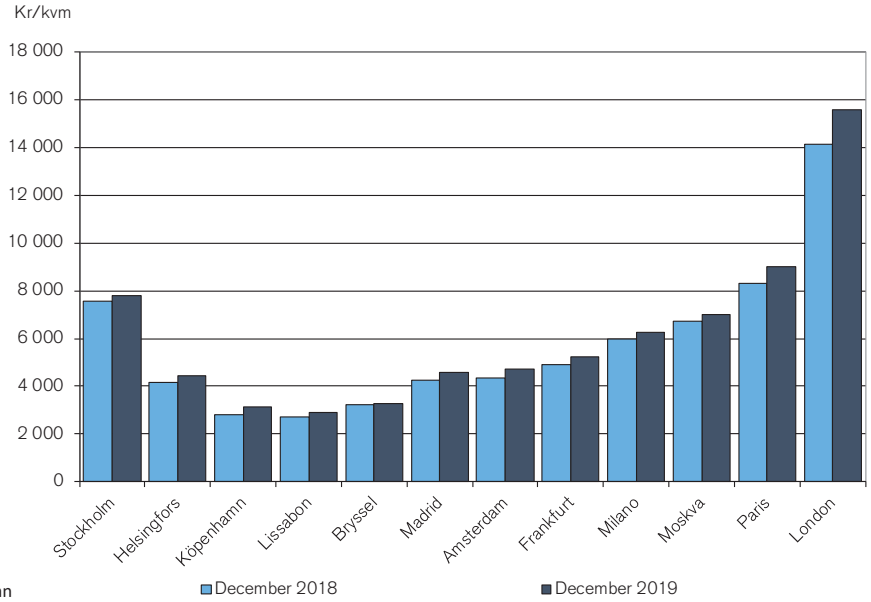
## Marknadshyra exklusive fastighetsskattetillägg




HUFVUDSTADEN

# Kontorshyror i Europa

## Bästa läge, december 2019

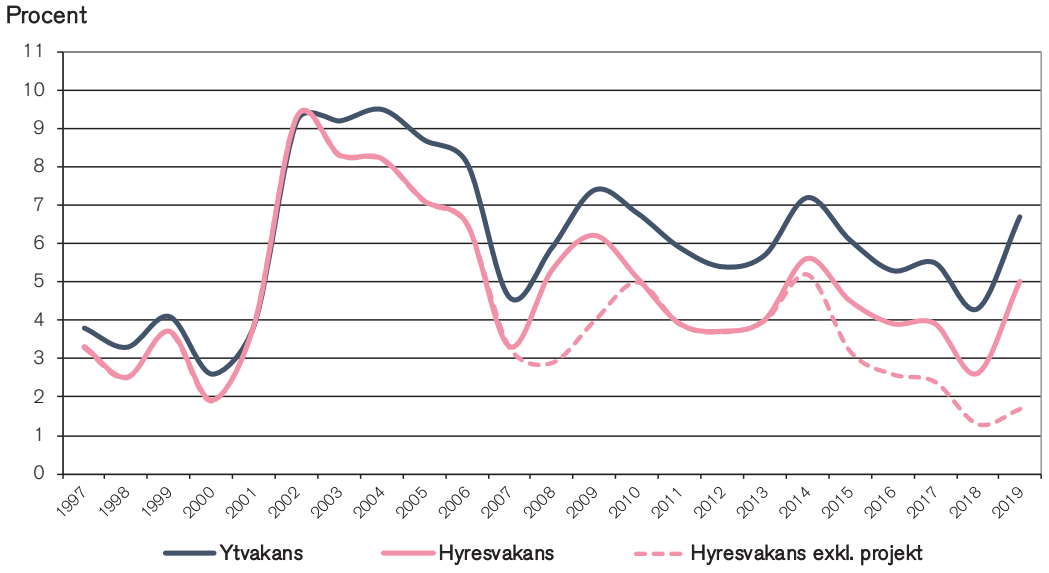



Källa: JLL och Colliers för Köpenhamn

HUFVUDSTADEN

# Hufvudstaden

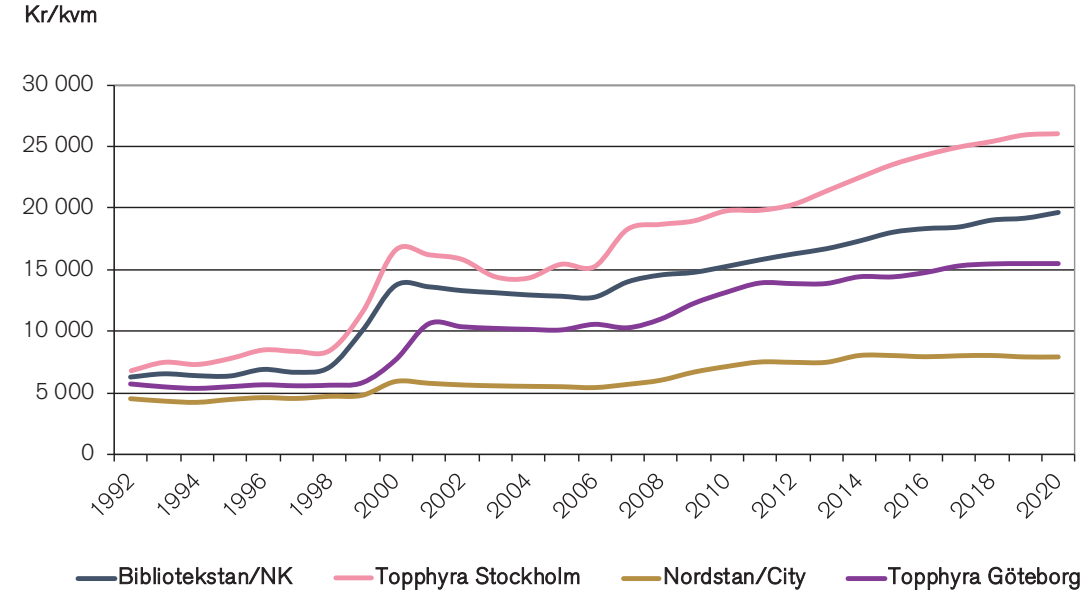
## Yt- och hyresvakanser




HUFVUDSTADEN

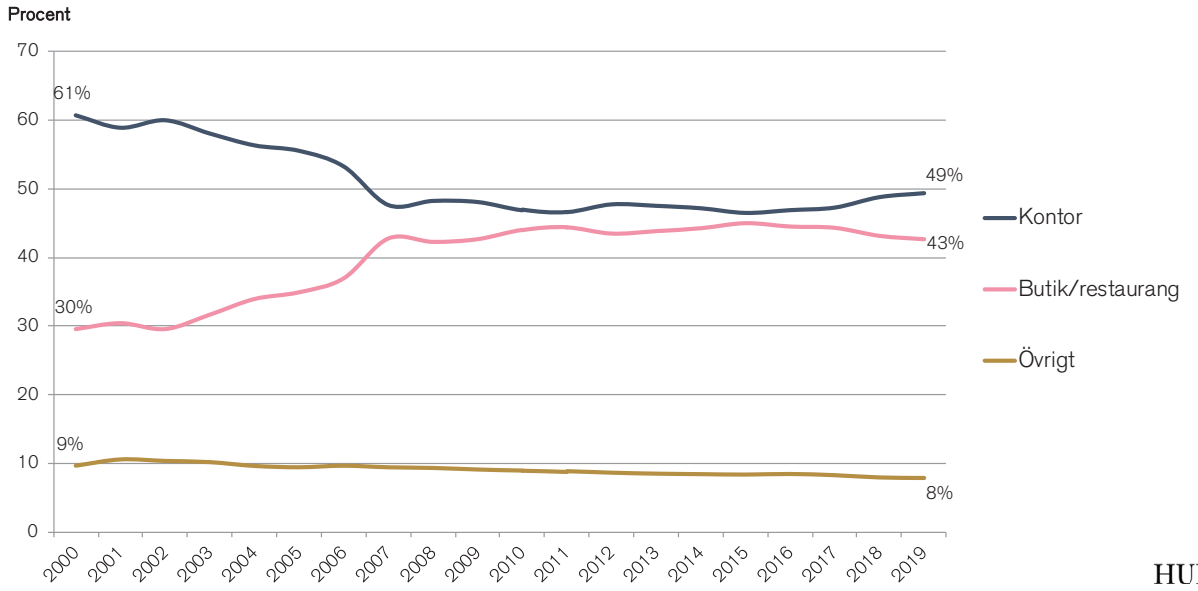
# Real hyresutveckling butiker

## Marknadshyra exklusive fastighetsskattetillägg



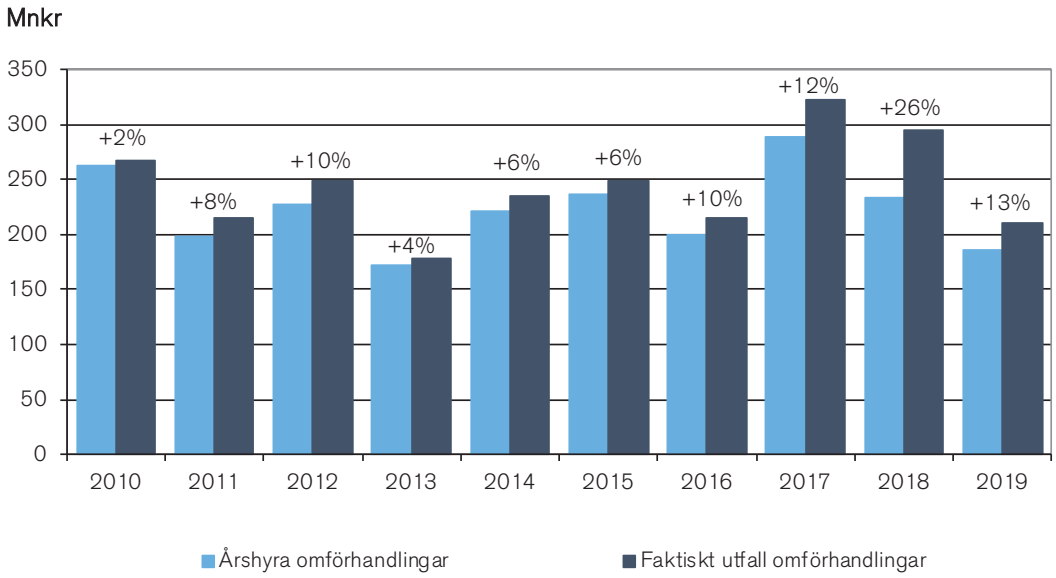

HUFVUDSTADEN

# Fördelning användning
## Bruttohyra



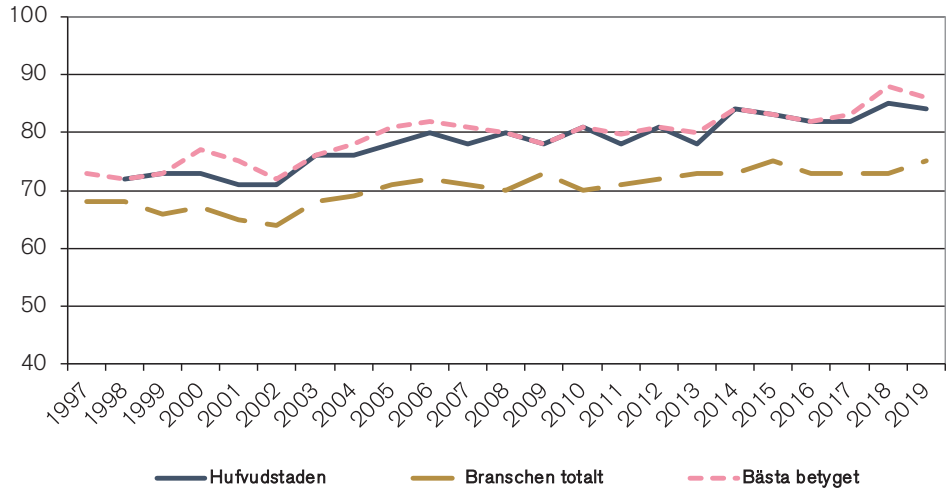

HUFVUDSTADEN

# Utfall omförhandlingar

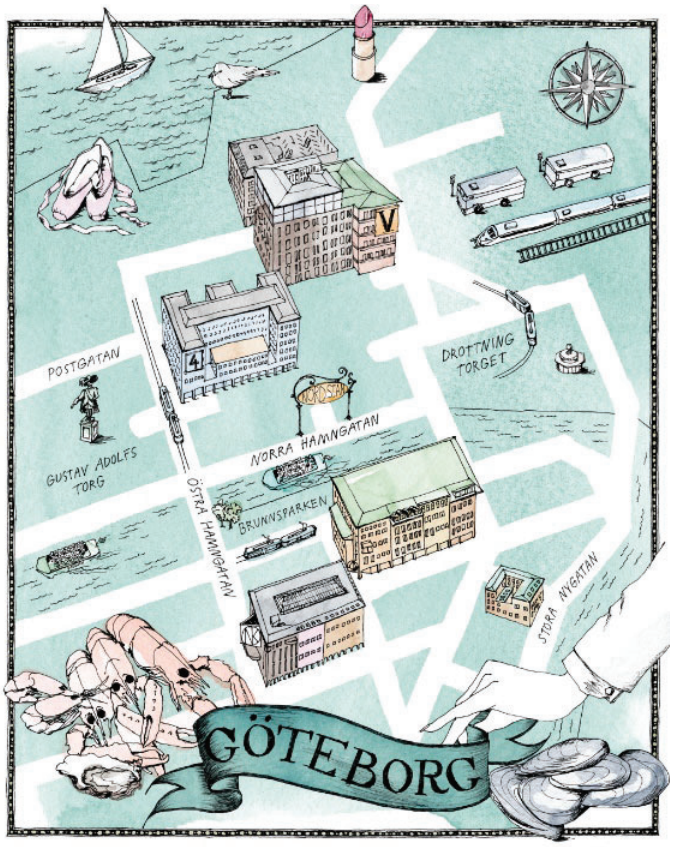



HUFVUDSTADEN

# NKI
## Över tiden



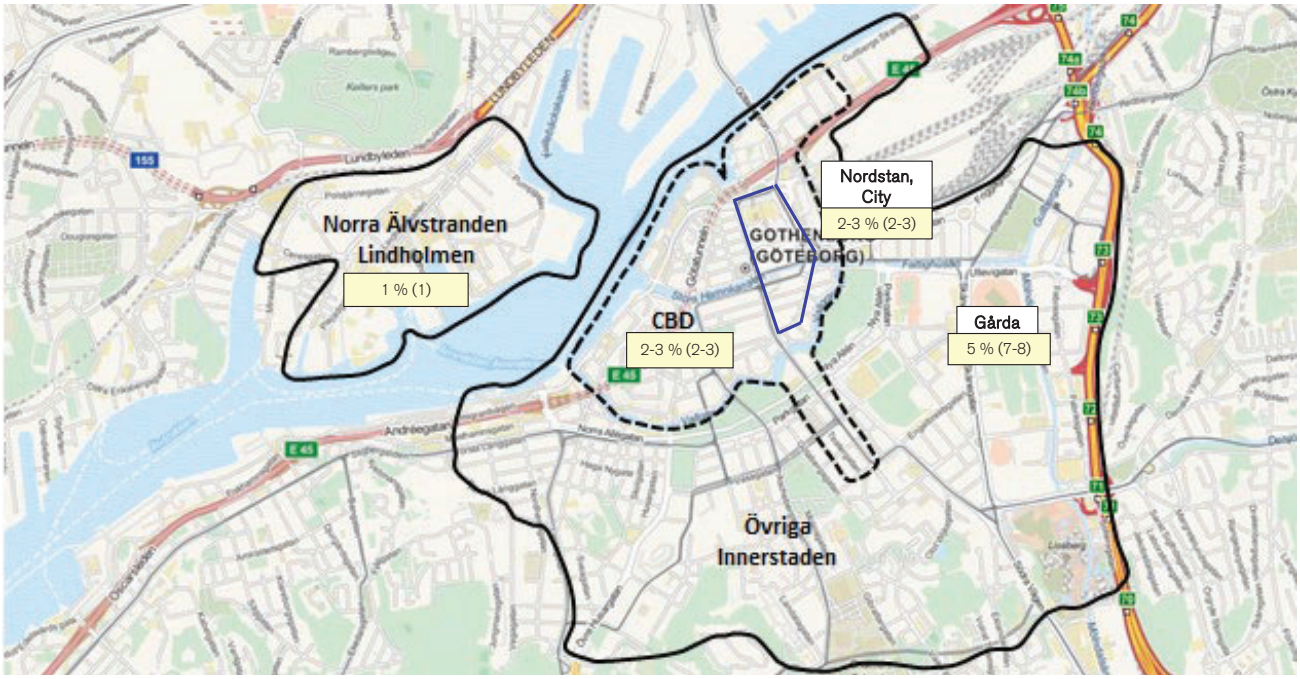

HUFVUDSTADEN




HUFVUDSTADEN

# Vakanser kontor, Göteborg

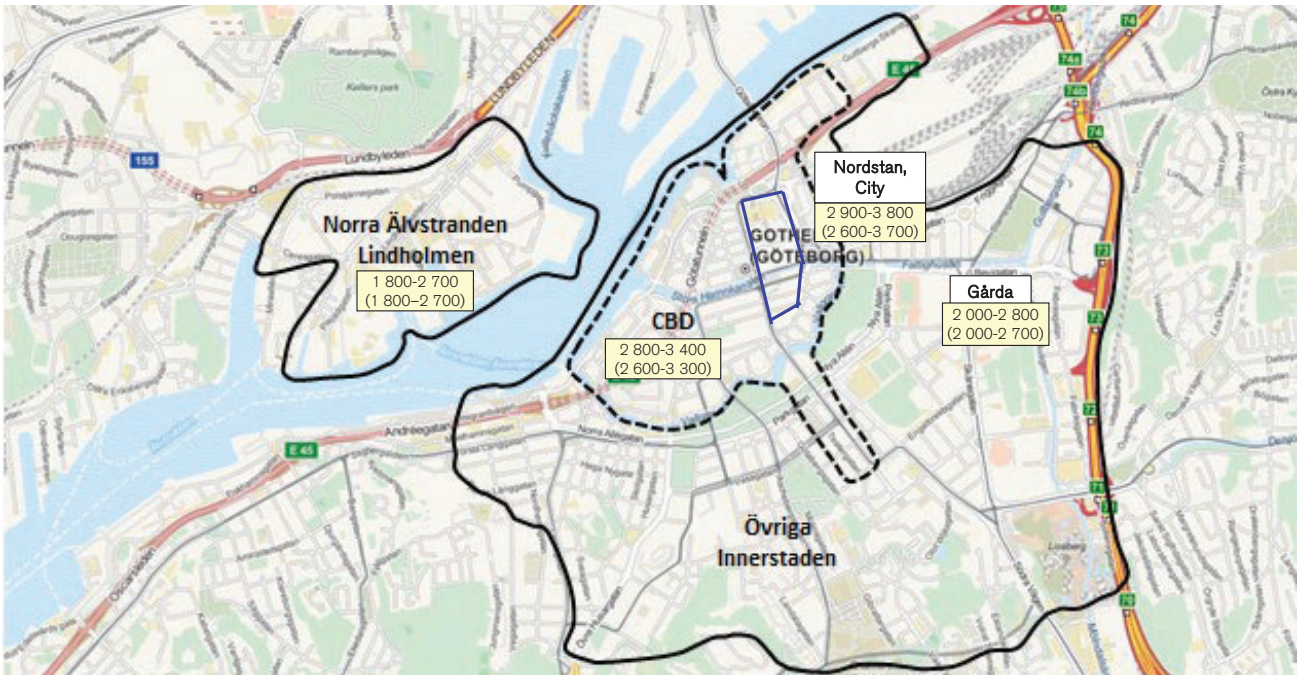
(februari 2020 jmf 2019)

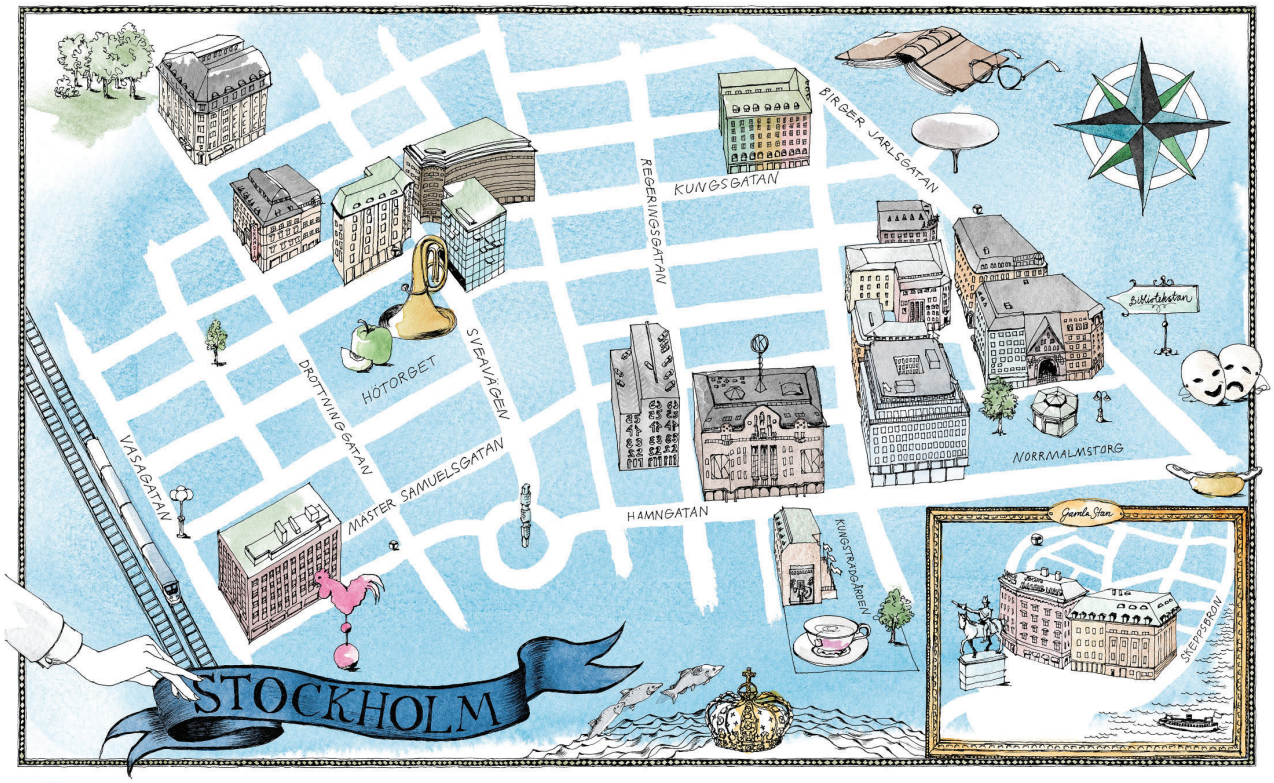



# Marknadshyresnivåer, Göteborg

## Kontor (kr/kvm) exkl. fastighetsskattetillägg

(februari 2020 jmf 2019)

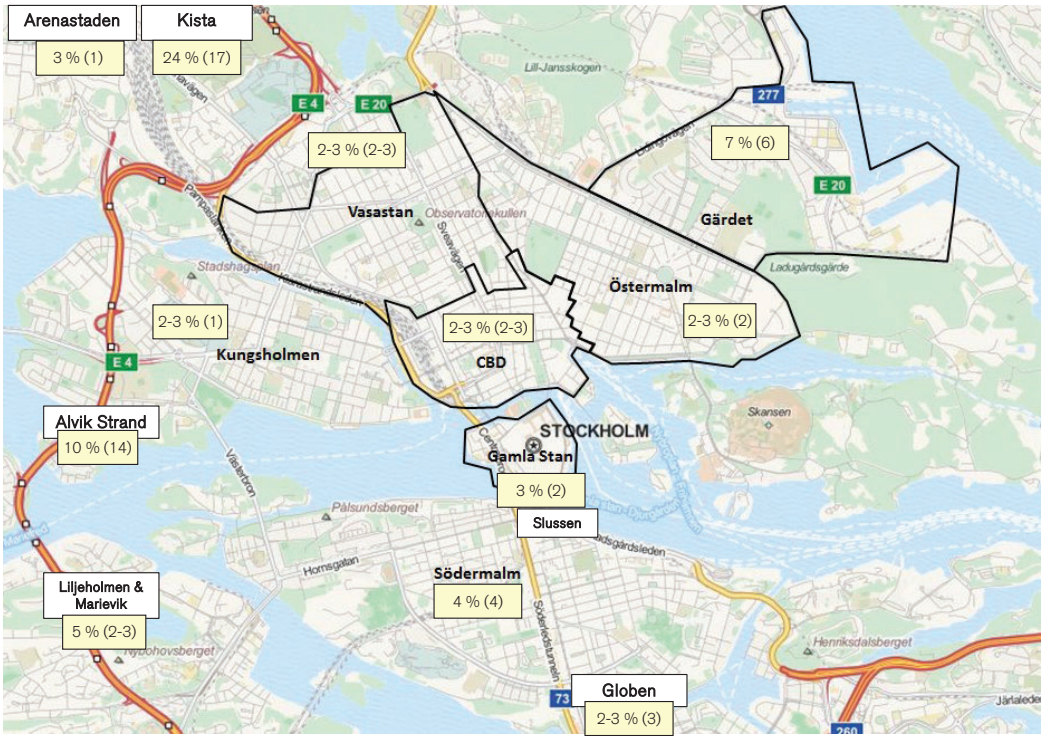





HUFVUDSTADEN

# Vakanser kontor, Stockholm

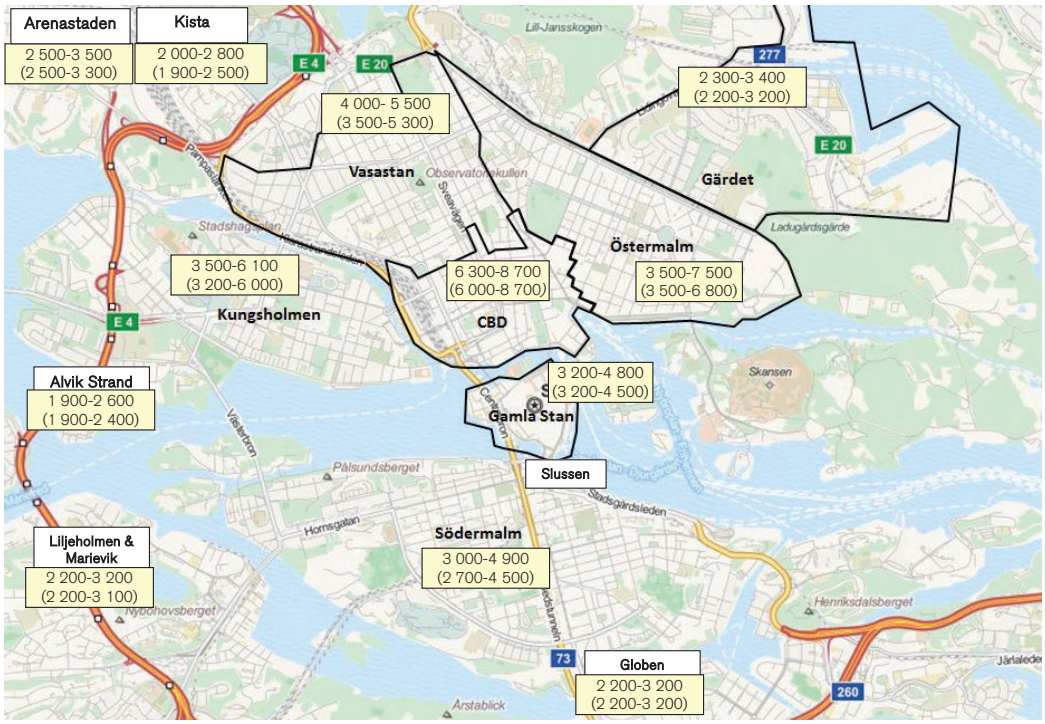
(februari 2020 jmf 2019)



# Marknadshyresnivåer, Stockholm

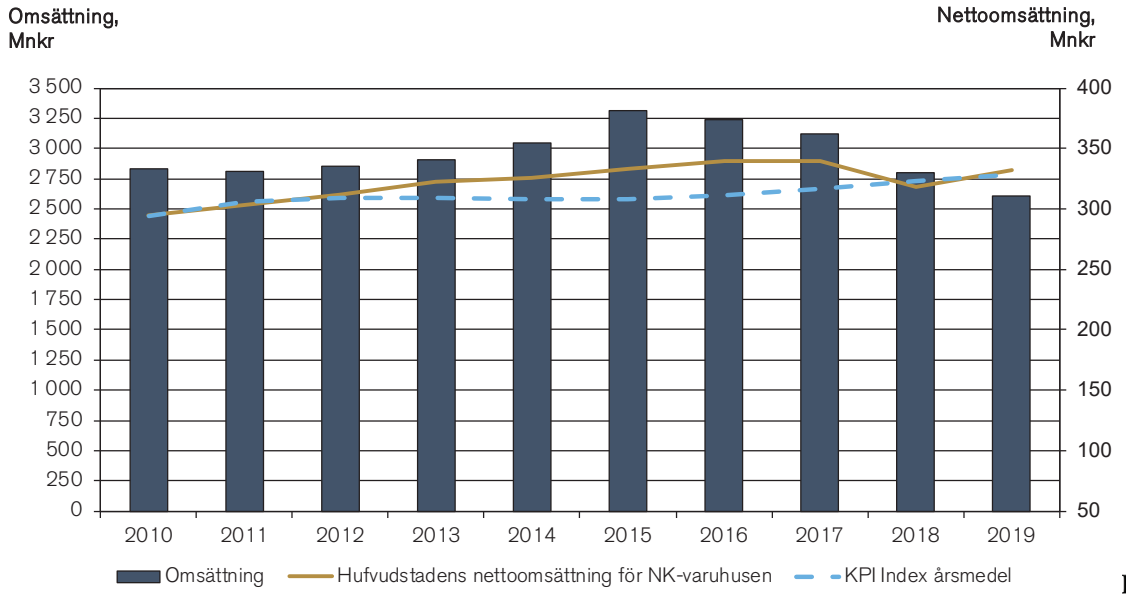
## Kontor (kr/kvm) exkl. fastighetsskattetillägg

(februari 2020 jmf 2019)



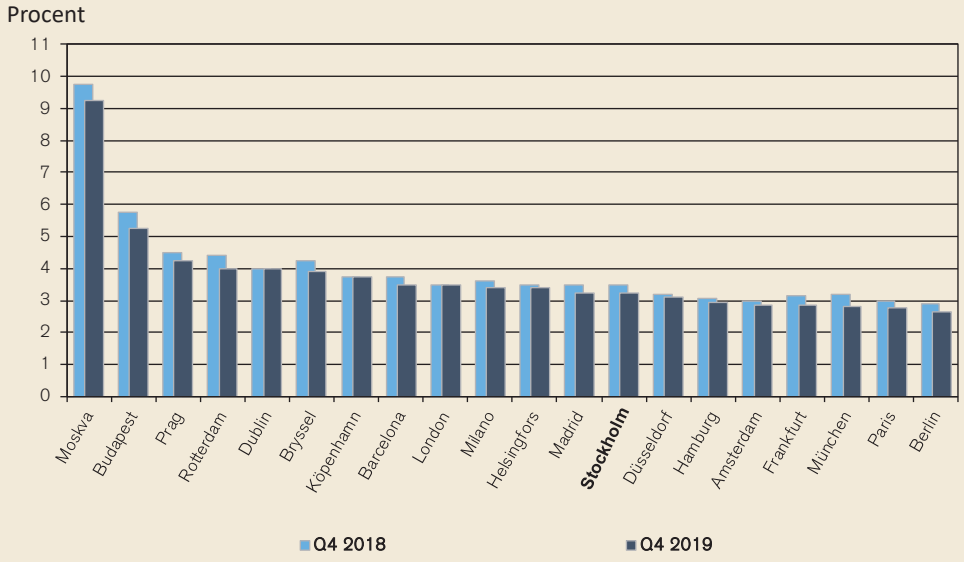

# Omsättning & Nettoomsättning

## NK-varuhusen Stockholm & Göteborg




HUFVUDSTADEN

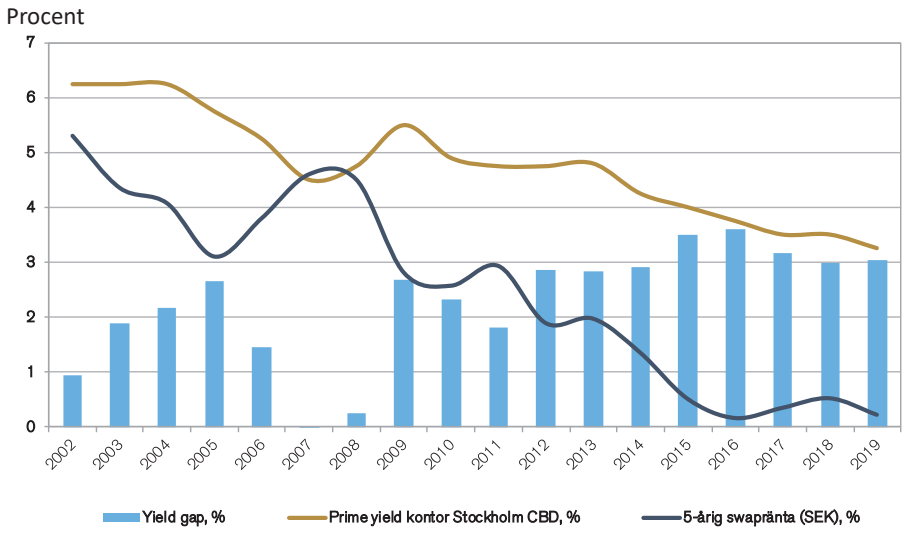
# Yield utveckling – Europeiska städer




Källa: JLL och Colliers för Köpenhamn

HUFVUDSTADEN

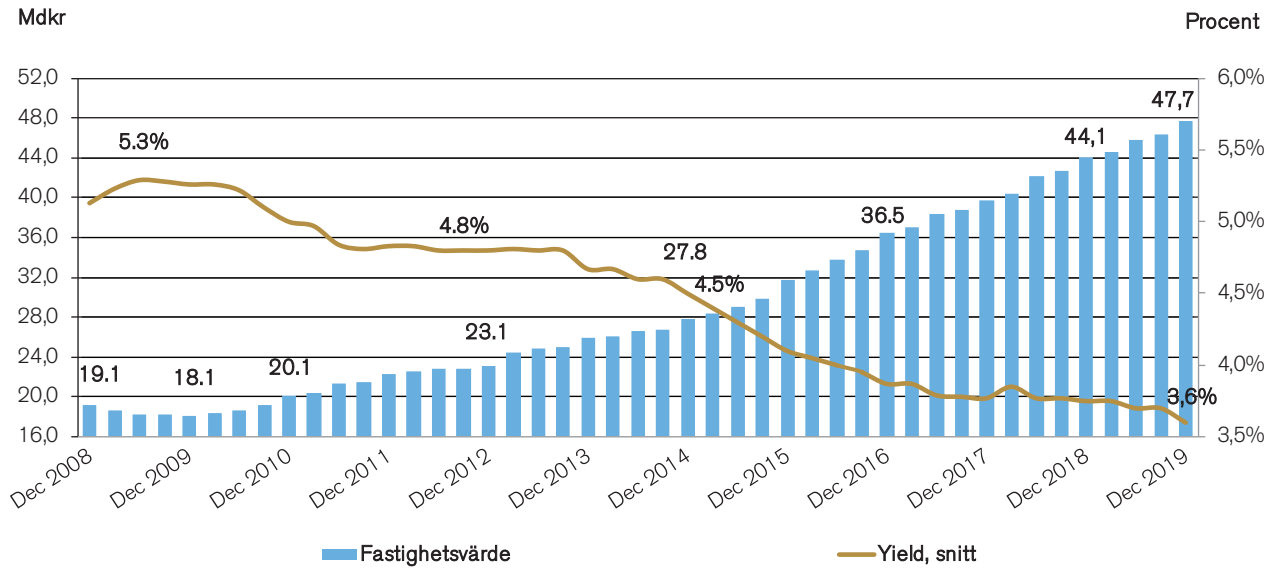
# Direktavkastningskrav kontor
## Stockholm




Källa: Nordanö

HUFVUDSTADEN

# Marknadsvärdering – Q4 2019



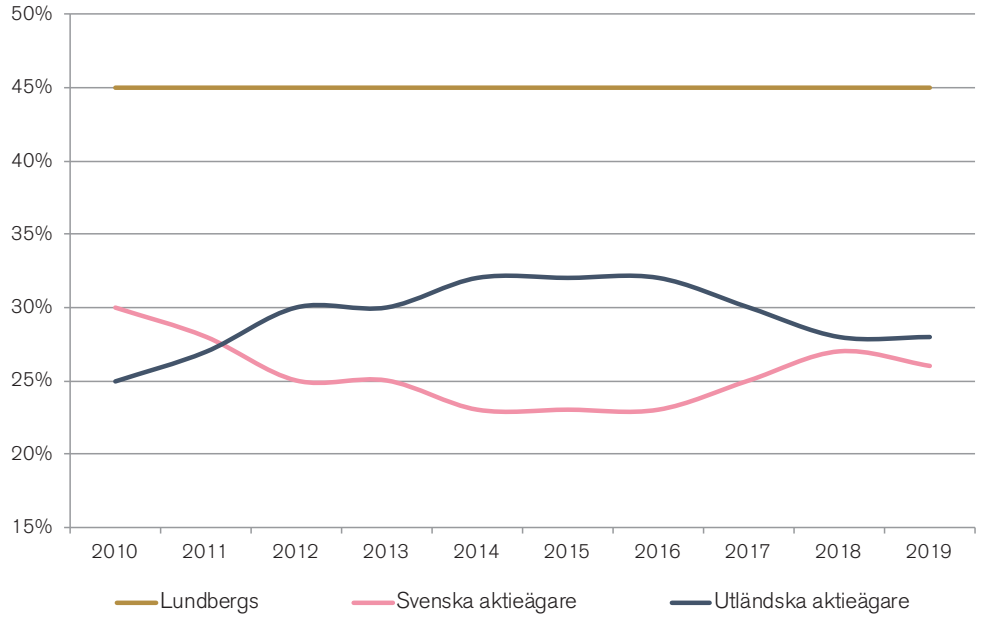

HUFVUDSTADEN

# Hållbarhet

- Hållbarhetsstrategi
- Cirka 50 % av fastighetsbeståndet miljöcertifierat
- Bergvärmeprojekt i Kåkenhusen slutfört
- Minskad energianvändning 2010 - 2019 (ca 25%)
- Minskat klimatpåverkande utsläpp 2010 - 2019 (ca 85%)
- GRESB, utmärkelsen 5 Stars - branschledande inom hållbarhet

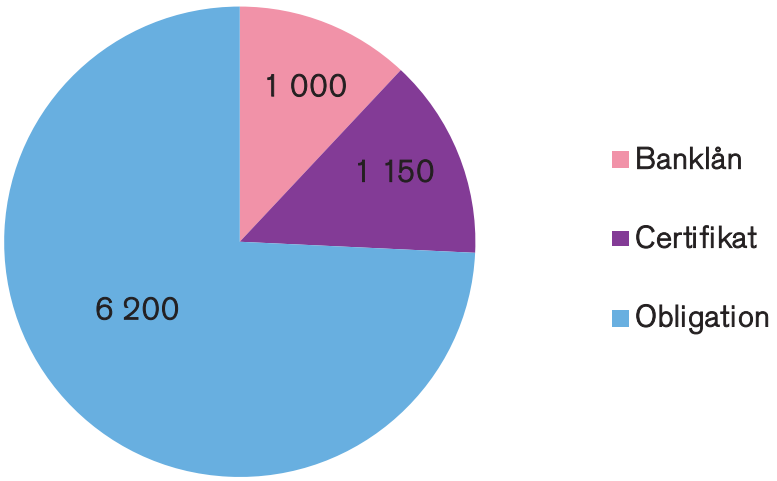
HUFVUDSTADEN

# Ägarfördelning
## 2010 - 2019




HUFVUDSTADEN

# Upplåning, totalt 8 350 mnkr
## 2019-12-31

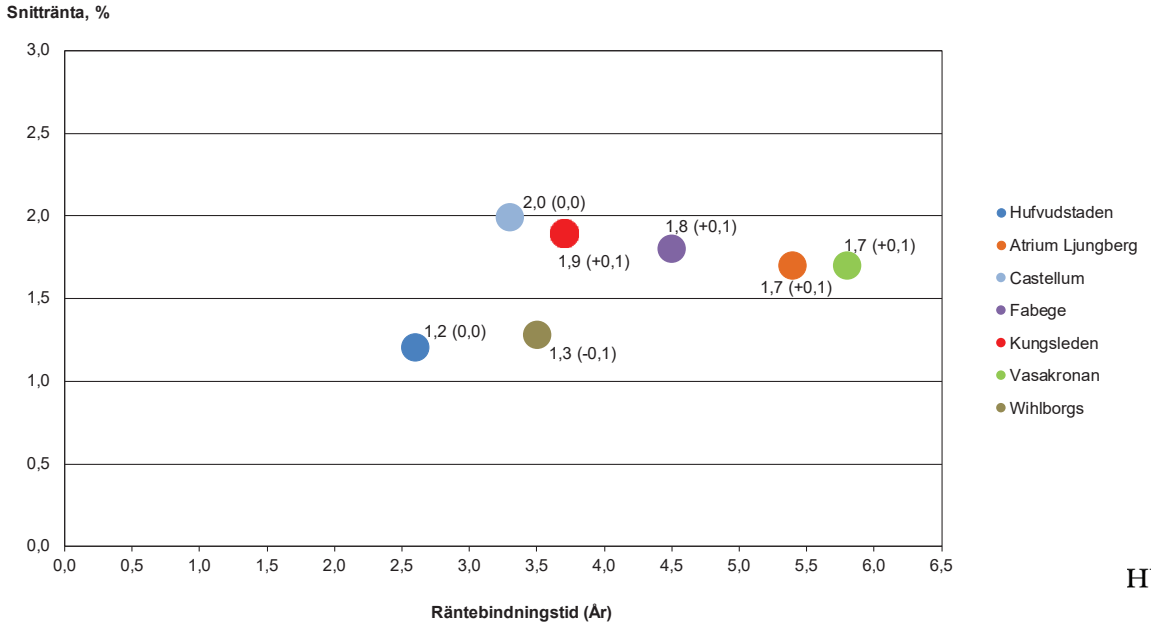



HUFVUDSTADEN

# Ränte- och kapitalbindning

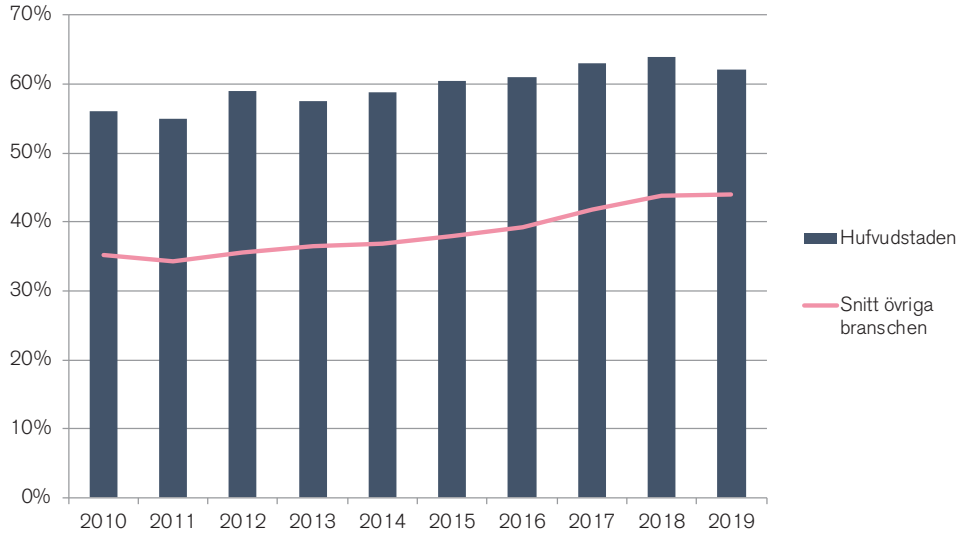
HUFVUDSTADEN

# Snitträntа / Räntebindningstid 2019-12-31 jmf 2018-12-31




HUFVUDSTADEN

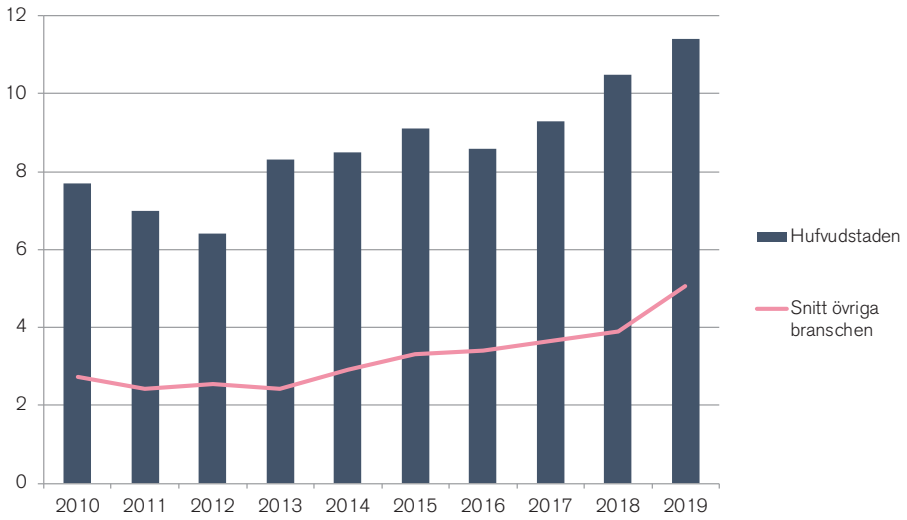
# Soliditet




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

HUFVUDSTADEN

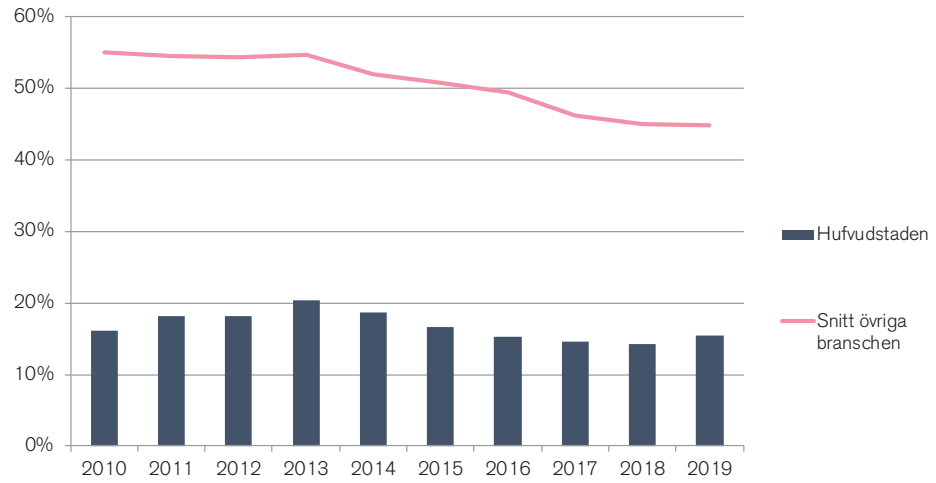
# Räntetäckningsgrad




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

HUFVUDSTADEN

# Nettobelåningsgrad




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

HUFVUDSTADEN

# Framtid

- Vår beprövade affärsidé är stabil
- Positiv tillväxt i Stockholm och Göteborg
- Hyresökningar, främst för kontor
- Coworking i egen regi och Redo-konceptet stärker verksamheten
- Fortsatt utveckling av NK-verksamheten
- Affärsutveckling och projekt prioriteras
- Öka resultatet från den löpande verksamheten
- Stabil utdelningstillväxt över tid

HUFVUDSTADEN

V