Presentation av Hufvudstadens bokslutskommuniké

17 februari 2022

HUFVUDSTADEN

Året i korthet

- Cecil Coworking har öppnat i Bibliotekstan
- Positiv kontorshyresmarknad i Stockholm och Göteborg
- Rekordstark fastighetsmarknad
- Återhämtning för en detaljhandel i förändring
- NK Retail har tillträtt DSE:s NK-verksamhet
- Grönt ramverk för finansiering
- Topplaceringar i NKI och GRESB

HUFVUDSTADEN

Fastighetsförvaltning 2021

- Fastighetsförvaltningens nettoomsättning
  1 783 mnkr (1 724), +3 %
- Fastighetsförvaltningens bruttoresultat
  1 221 mnkr (1 194), +2 %
- Omförhandlingar +5 % (+5)
- Hyresvakans 7,3 % (8,2)
- Hyresvakans exklusive projekt 5,9 % (6,7)

Oktober – december 2021

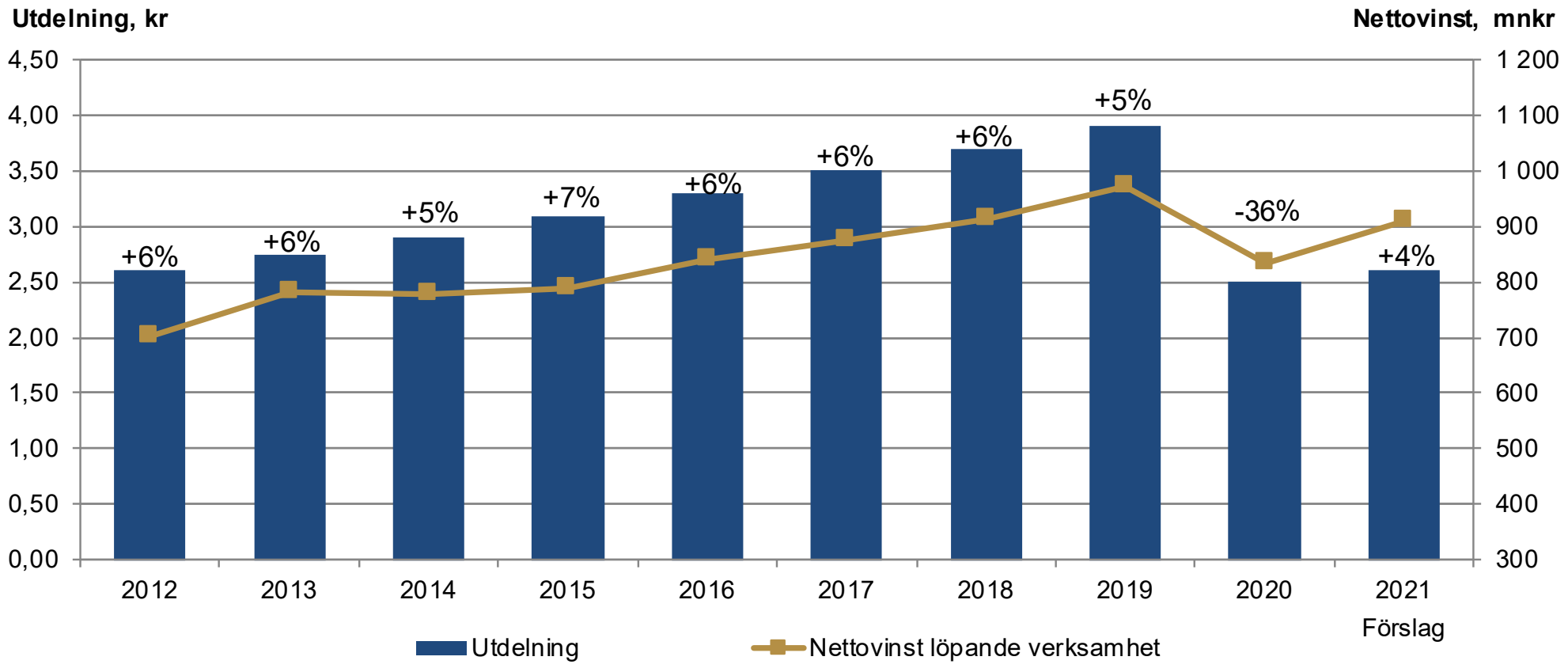
- Fastighetsförvaltningens nettoomsättning 444 mnkr (443), 0 %
- Fastighetsförvaltningens bruttoresultat 289 mnkr (296), -2 %
- Orealiserade värdeförändringar fastigheter +1 844 mnkr (-860)
- Första uthyrningen i Vildmannen 7
- Bygglov för projekt Johanna
- VD Ivo Stopner har gått i pension

HUFVUDSTADEN

2021

- Årets resultat 2 955 mnkr (-1 462)
- Orealiserad värdeförändring fastigheter +2 579 mnkr (-2 930)
- Projektinvesteringar 579 mnkr (946)
- Marknadsvärde fastigheter 48,8 mdkr (45,6)
- Substansvärde 188 kr per aktie (173)
- Föreslagen utdelning 2,60 kr per aktie (2,50)

Nettovinst löpande verksamhet[1)] och utdelning

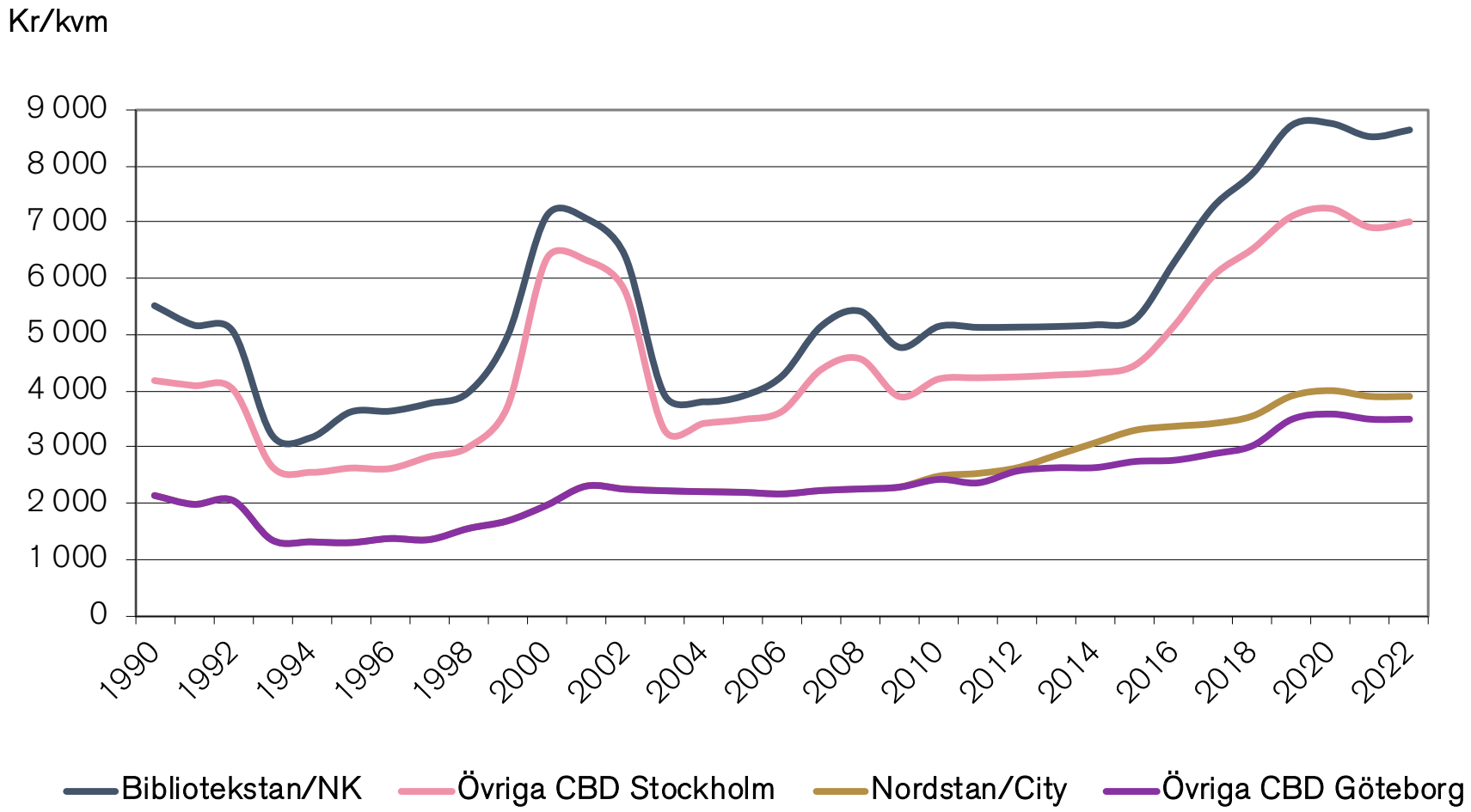


[1)] Jämförbart bestånd

HUFVUDSTADEN

Real hyresutveckling kontor

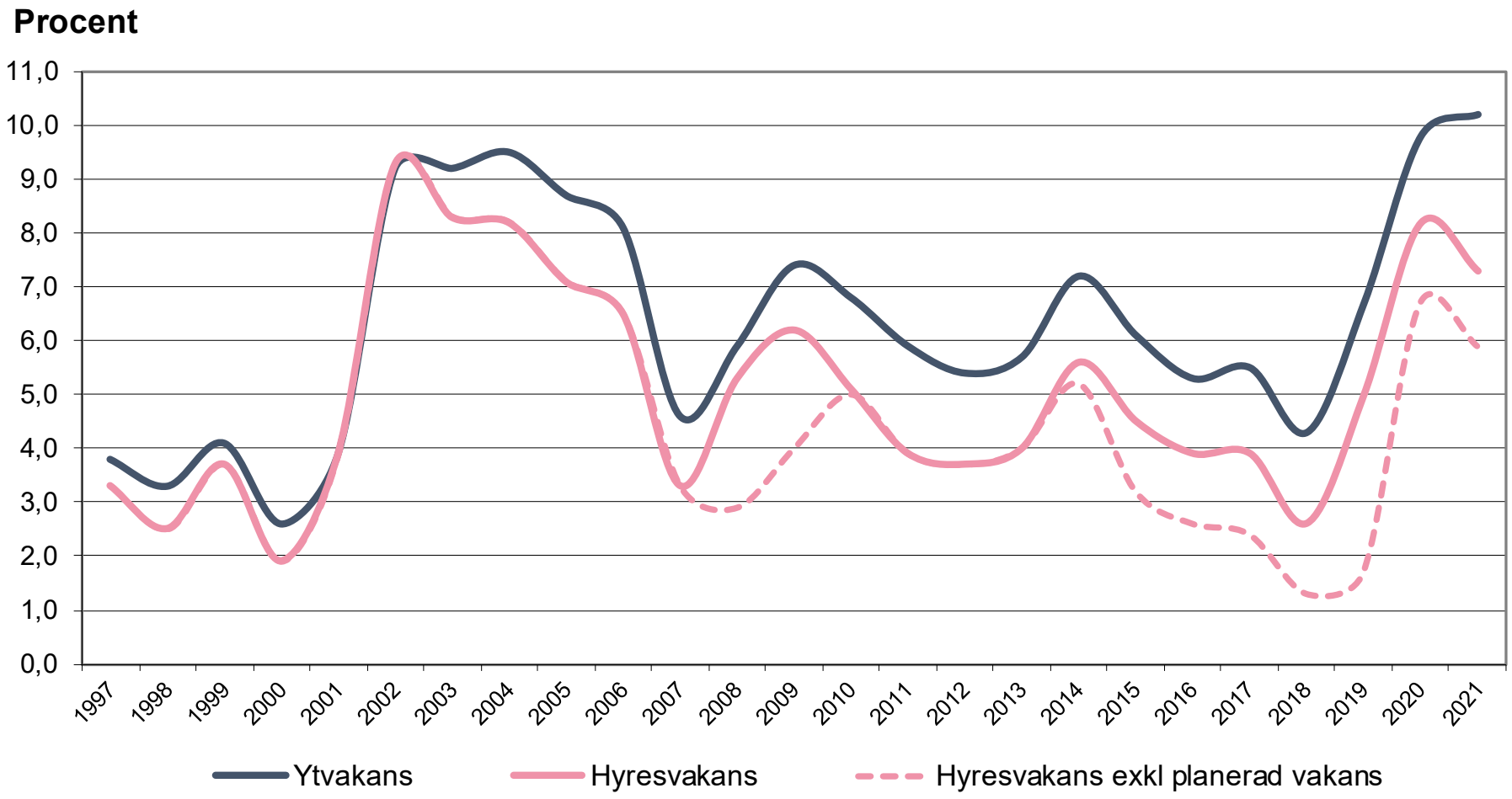
Marknadshyra exklusive fastighetsskattetillägg



HUFVUDSTADEN

Hufvudstaden

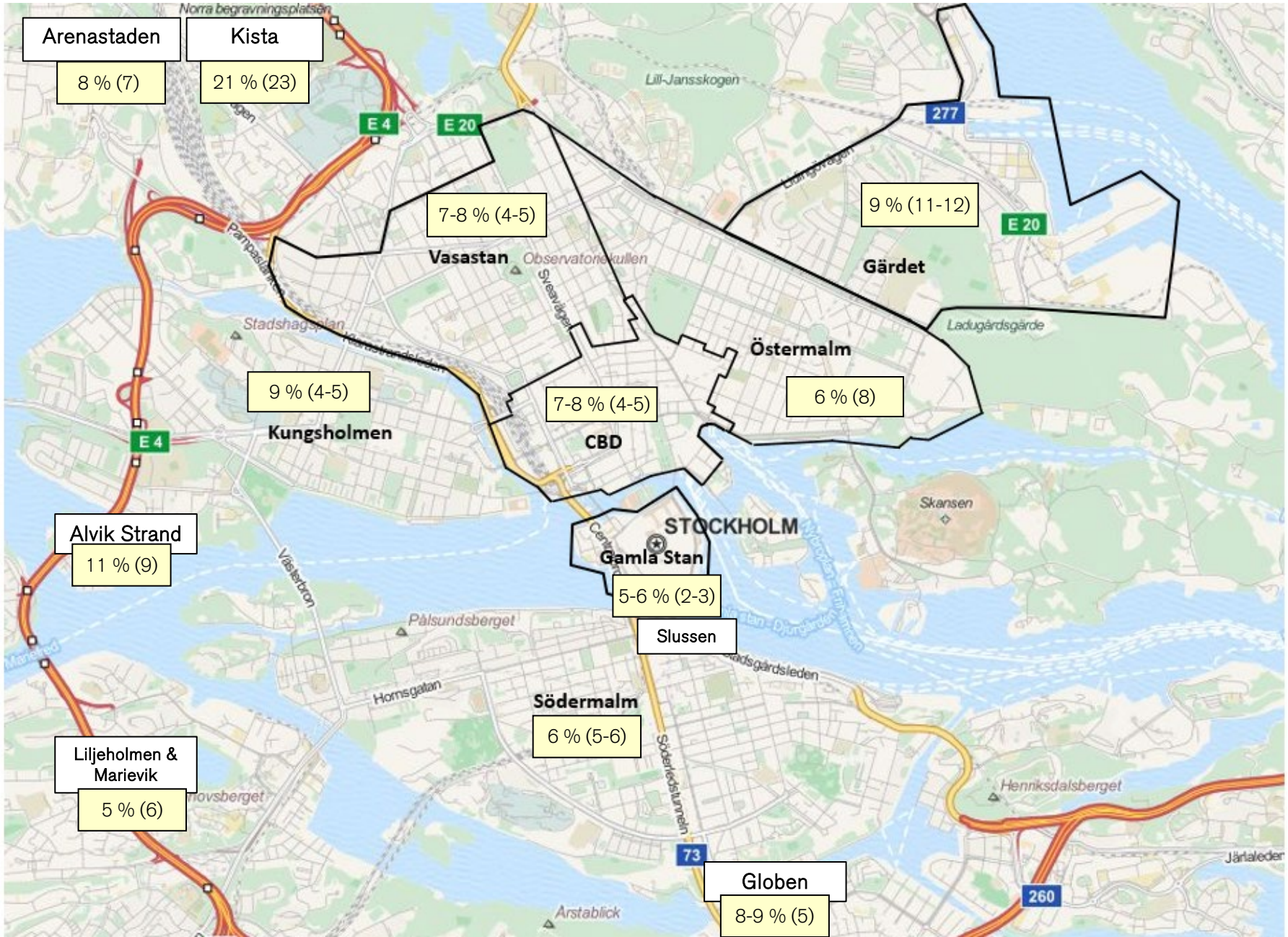
Yt- och hyresvakanser



HUFVUDSTADEN

Vakanser kontor, Stockholm

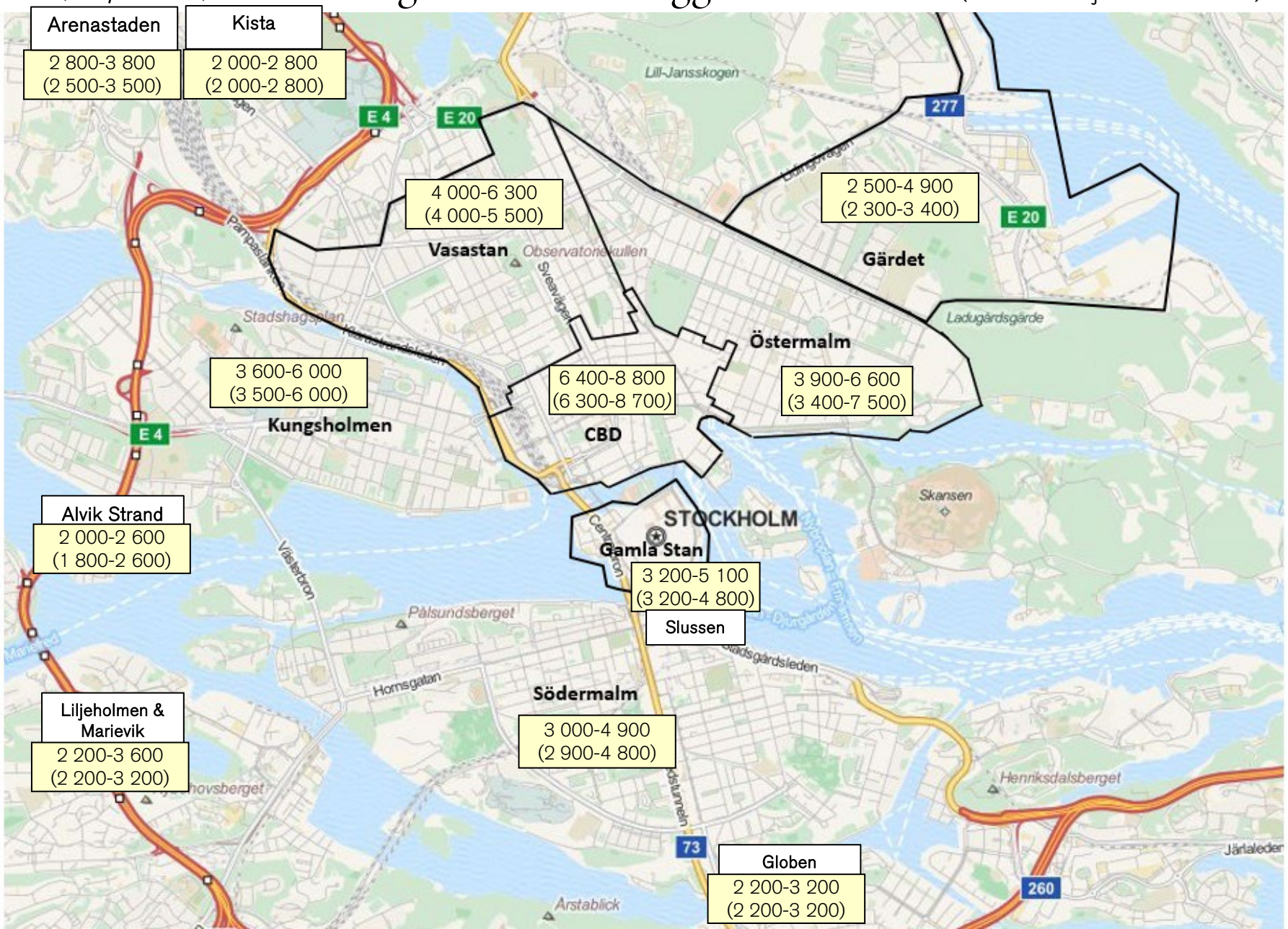
(kv. 4 2021 jmf kv. 4 2020)



Marknadshyresnivåer, Stockholm

Kontor (kr/kvm) exkl. fastighetsskattetillägg

(kv. 4 2021 jmf kv. 4 2020)

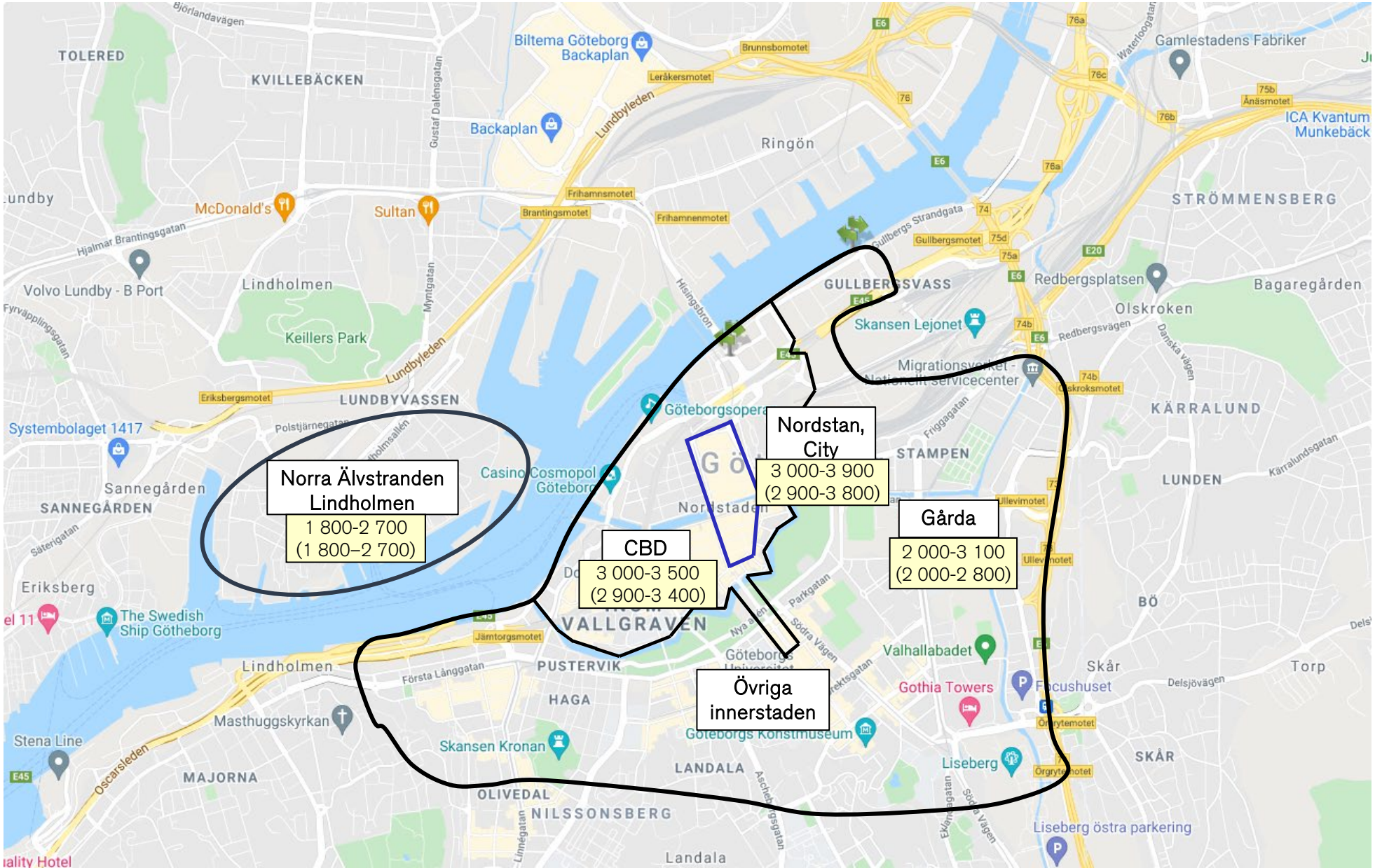


Ny definition för Östermalm och Gärdet påverkar jämförbarheten mellan kv. 4 2021 och kv. 4 2020

Marknadshyresnivåer, Göteborg

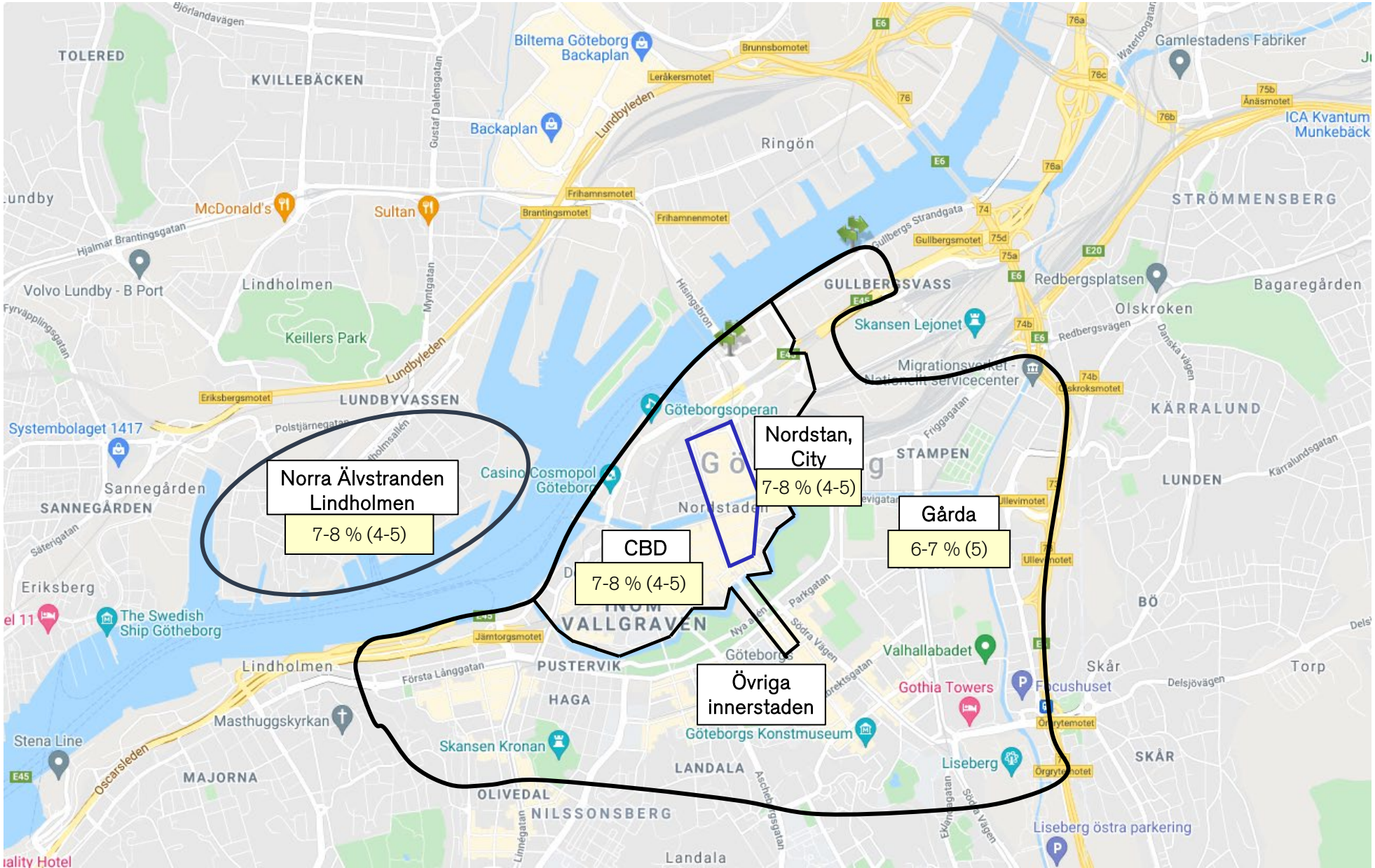
Kontor (kr/kvm) exkl. fastighetsskattetillägg

(kv. 4 2021 jmf kv. 4 2020)



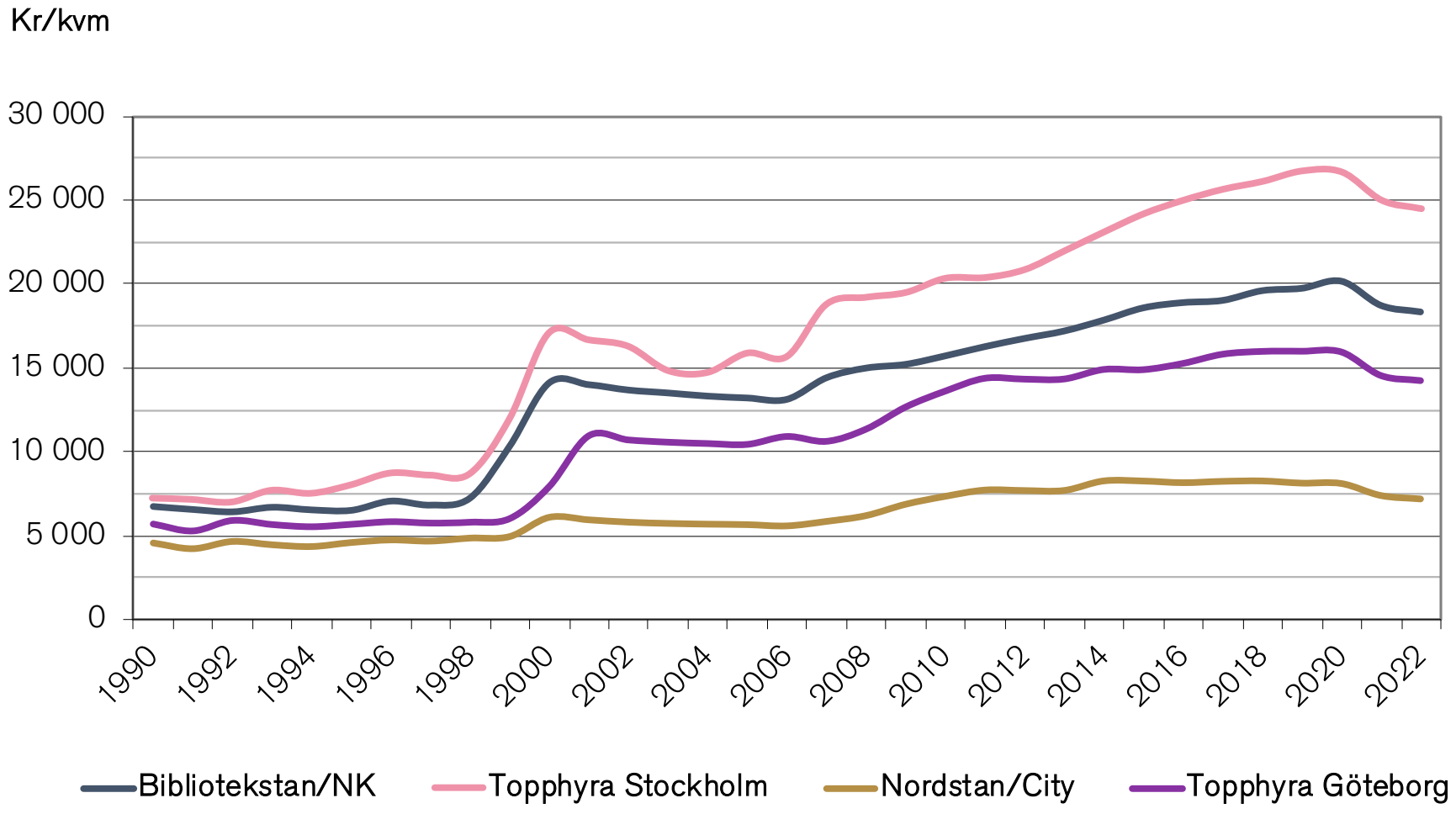
Vakanser kontor, Göteborg

(kv. 4 2021 jmf kv. 4 2020)



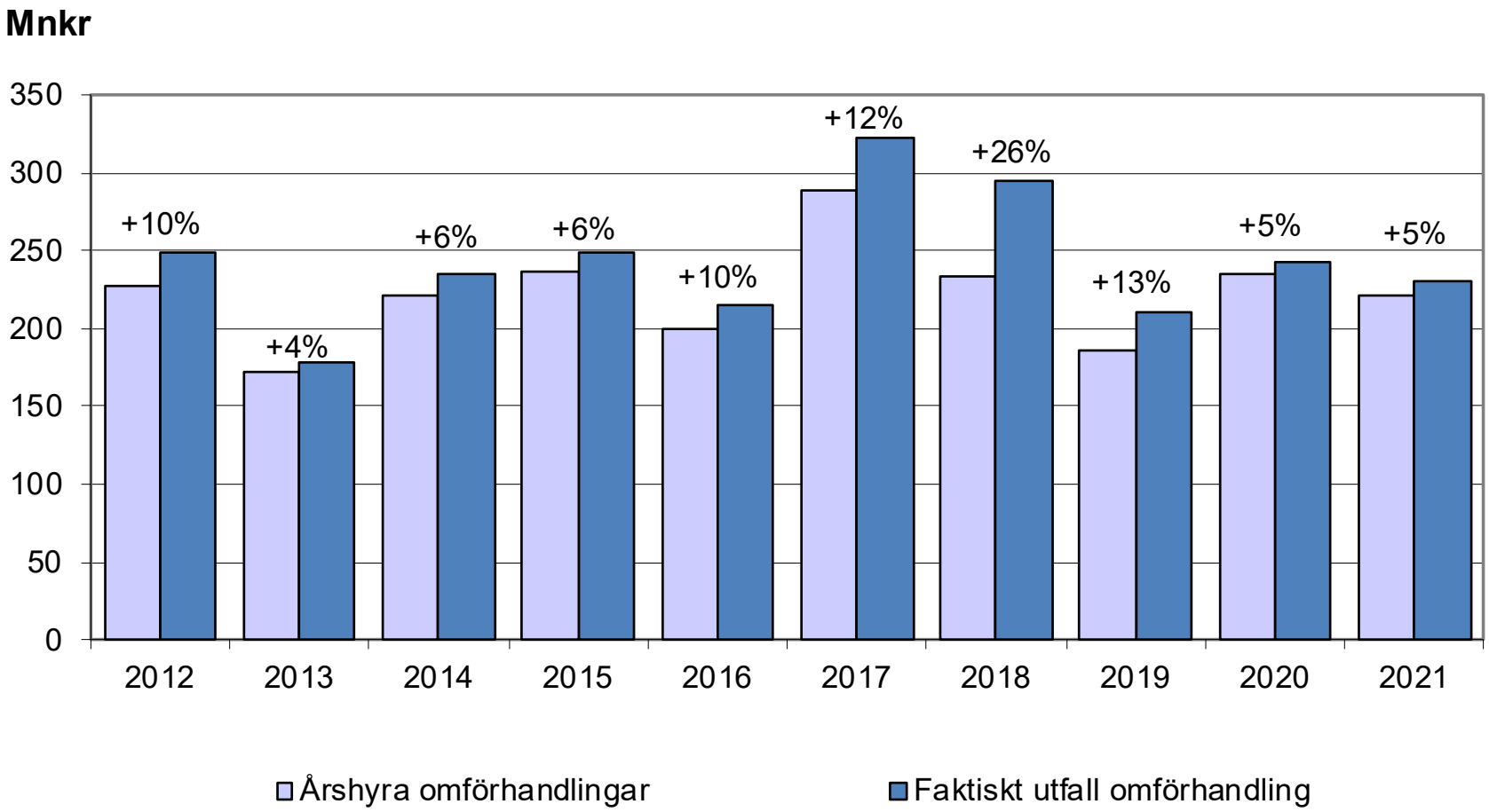
Real hyresutveckling butiker

Marknadshyra exklusive fastighetsskattetillägg



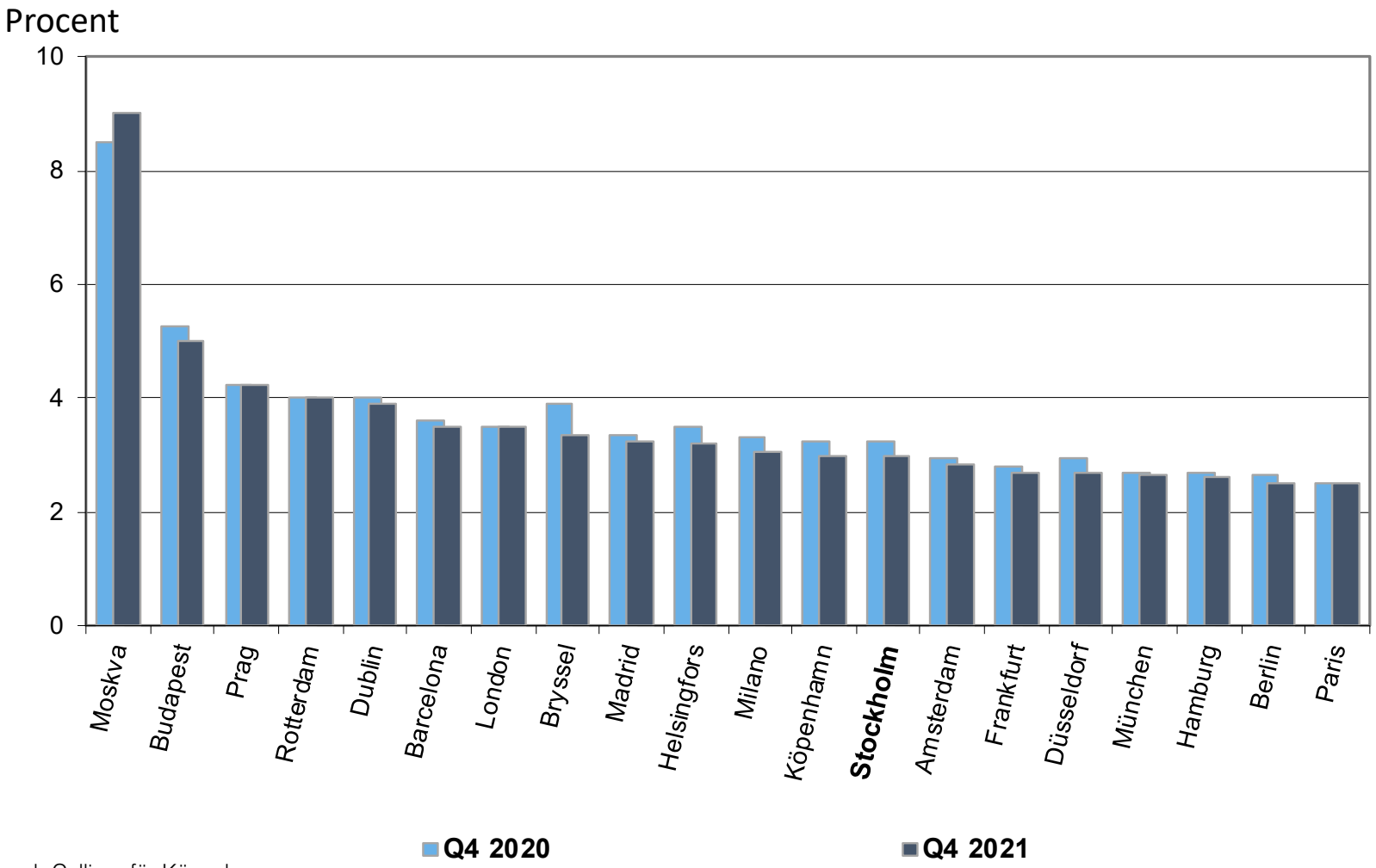
HUFVUDSTADEN

Utfall omförhandlingar



HUFVUDSTADEN

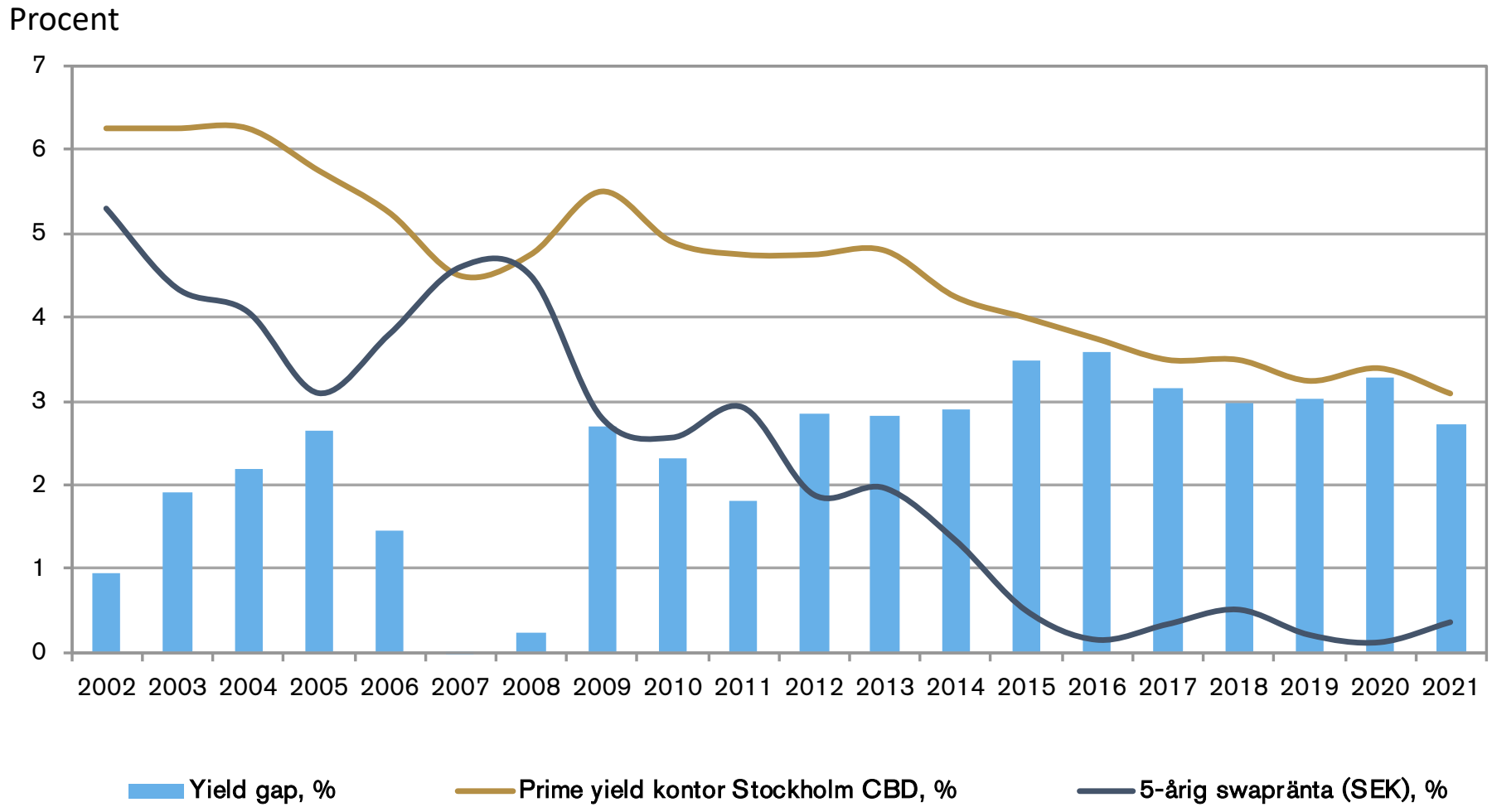
Direktavkastningskrav kontor
Europeiska städer



Källa: JLL och Colliers för Köpenhamn

HUFVUDSTADEN

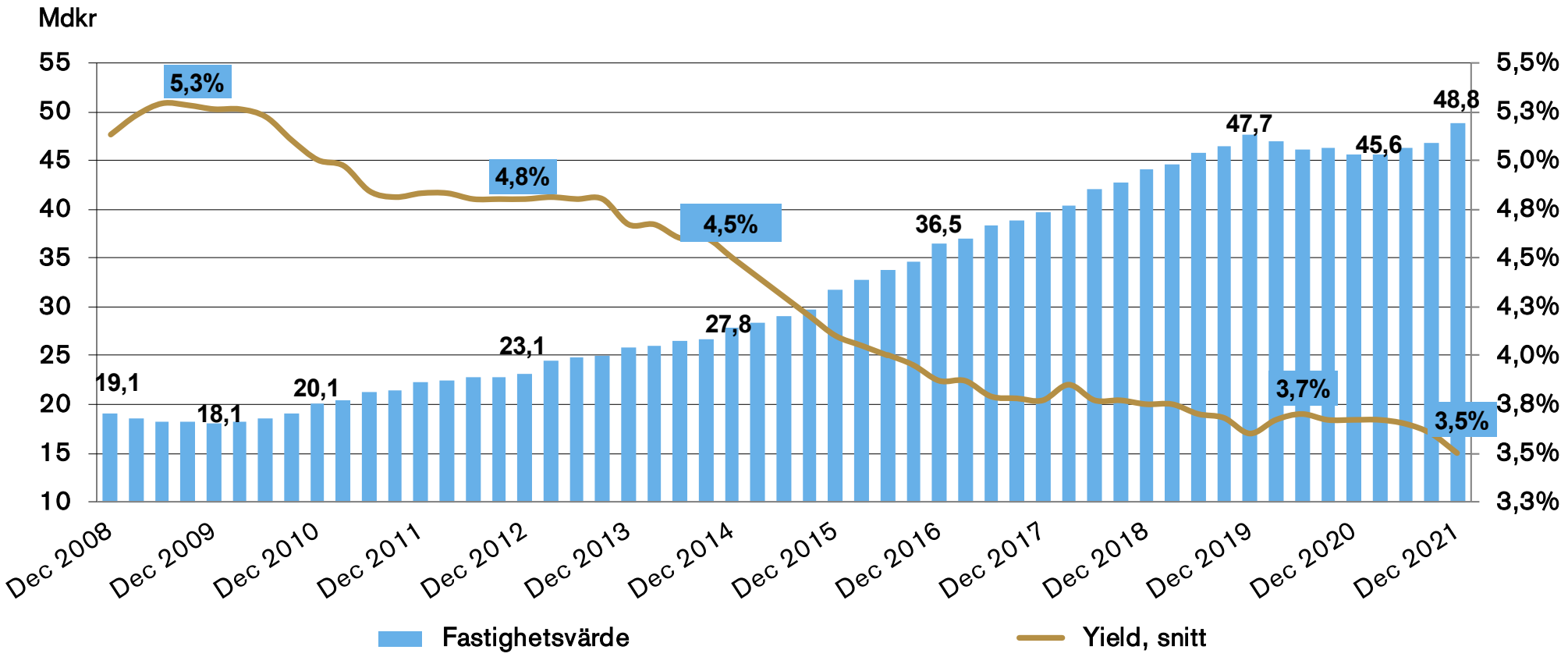
Direktavkastningskrav kontor
Stockholm



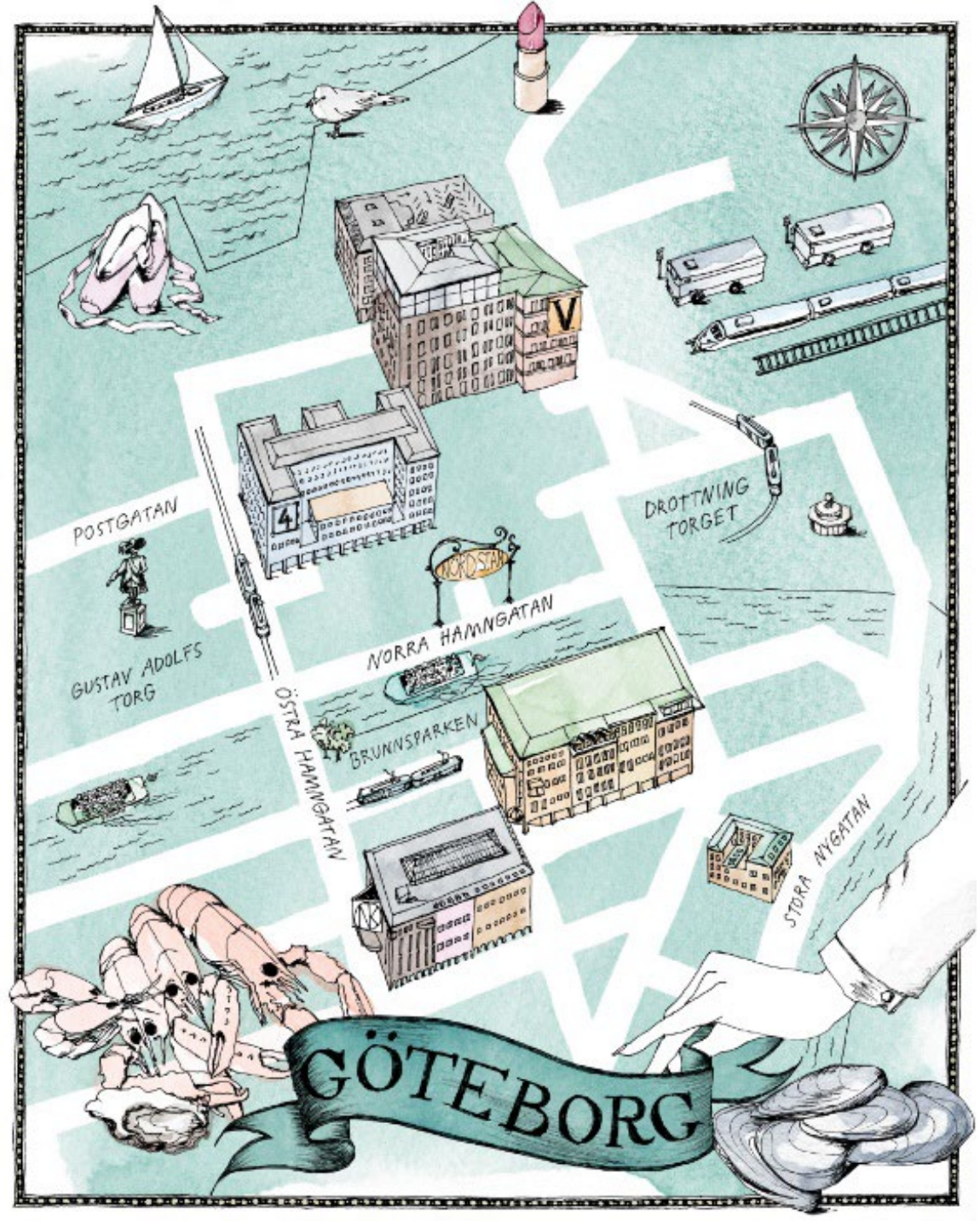
Källa: Nordanö

HUFVUDSTADEN

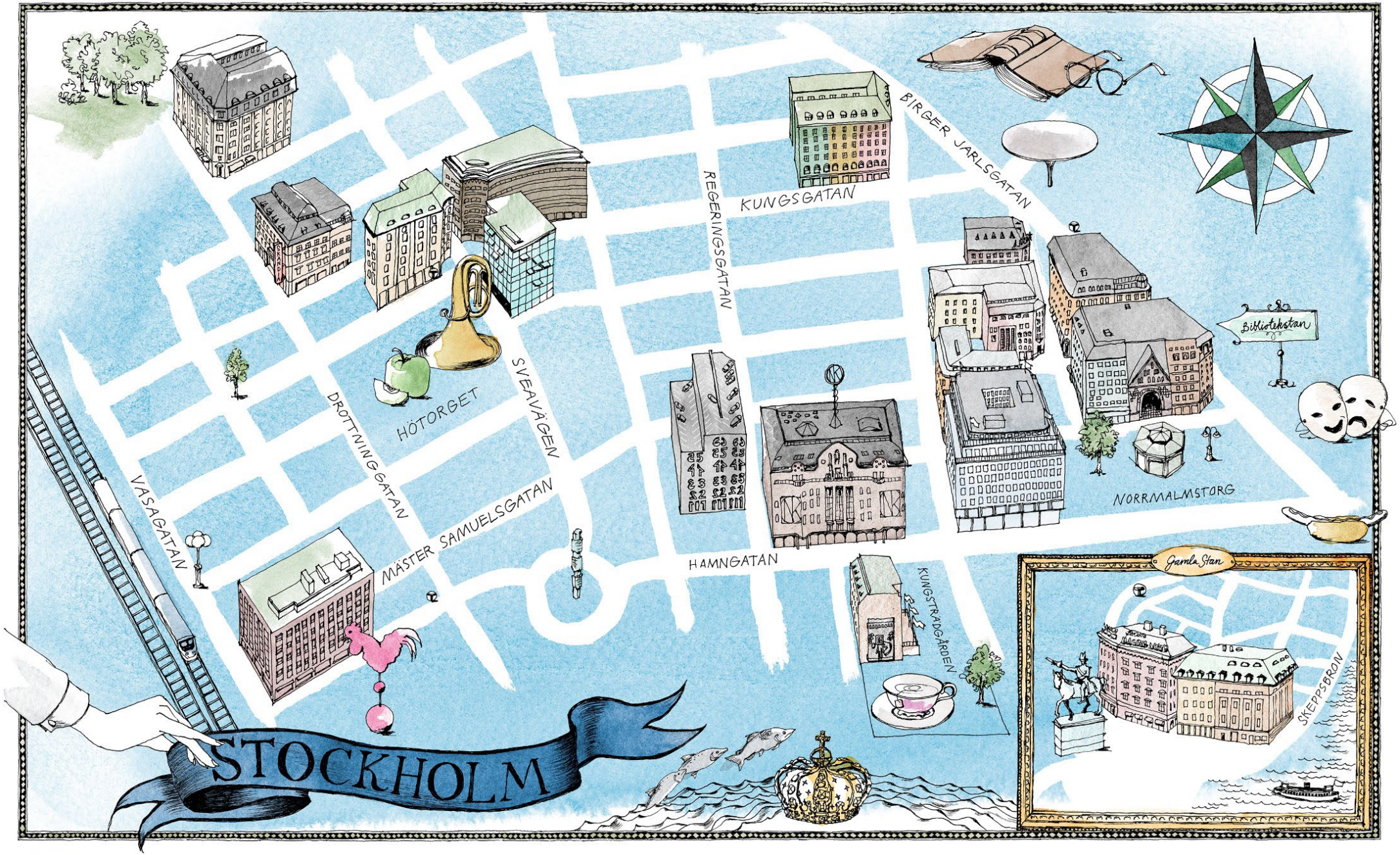
Marknadsvärdering över tid
Hufvudstaden



HUFVUDSTADEN



HUFVUDSTADEN

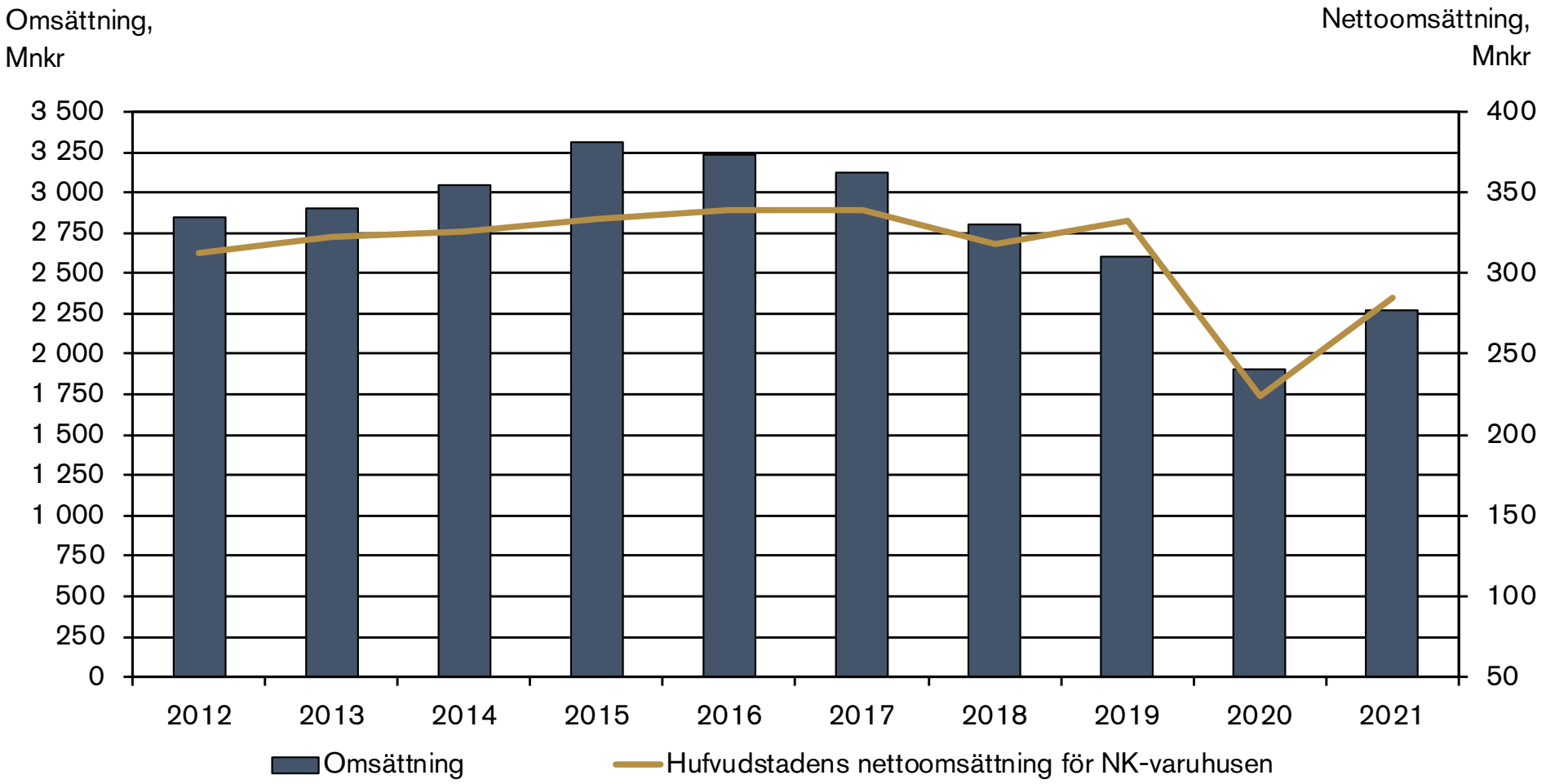


HUFVUDSTADEN

NK Stockholm

Omsättning & Nettoomsättning

NK-varuhusen Stockholm & Göteborg



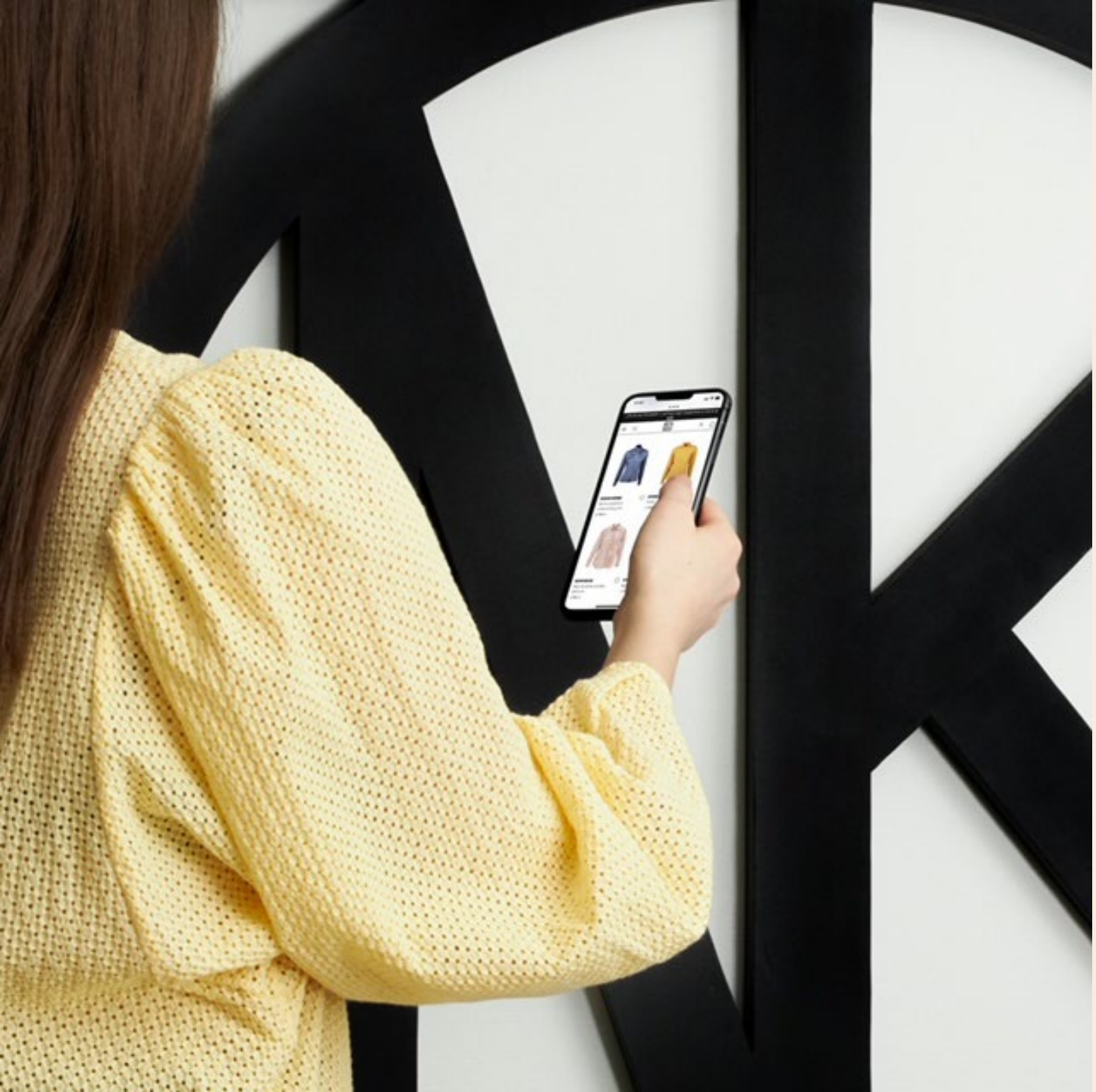
HUFVUDSTADEN

Före koncernintern hyreseliminering

Minnesvärda upplevelser

- Jultema – Musikal i 50-talstappning
  - Uppträdande varje helg under julen
- Modevisning – höstmode
- Utställning Nordens Paris – en hyllning till NK:s Franska damskrädderiet i samarbete med Nordiska muséet
- NK Galan – prisutdelning till unga modekreatörer

HUFVUDSTADEN



NK e-handel

- Uppbyggnadsfas
- Positiv utveckling under hösten
- 25 avdelningar anslutna
- Negativt resultat, delvis pga stora avskrivningar
- En spegling av varuhuset i Stockholm
- Viktigt att möte kunderna digitalt

NK Retail AB

- NK Retail tillträdde DSE:s NK-verksamhet i februari 2021

- Syftet var att:
  - Stabilisera i en svår situation
  - Snabba på utvecklingsarbetet

- Flera synergier har identifierats

- Verksamheten kommer behållas, men kan komma att förändras i omfattning framöver

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

NK Retail AB

- 25% av antalet avdelningar
- 30% av varuhusomsättningen
- Driver huvudsakligen multibrandavdelningar inom
  - Kosmetik, juvel, dam-, herr- och barnmode

- Flertal synergier inom olika områden:
  - Varumärkesplaceringar
  - Utvecklingen av damplanen i Sthlm och Gbg
  - Pop up-etableringar
  - NK e-handel
  - Marknadsföring

NK 2022

- Uppgradering av damplanen i Sthlm och Gbg
- Fortsatt utveckling av e-handeln
- Utveckling av sortiment mot mer premium och lyx
- Förbättra varuhusupplevelsen
- Utnyttja synergierna med NK Retail

HUFVUDSTADEN

Hållbarhet

HUFVUDSTADEN

Våra tre fokusområden:

Minimera	Framtidssäkra	Samarbeta

Minimera

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

Framtidssäkra

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

HUFVUDSTADEN

Samarbeta

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

HUFVUDSTADEN

Vi tänker långsiktigt

11%

Minskad energianvändning sedan 2019

39%

Minskat klimatpåverkande utsläpp från fastighets-förvaltningen sedan 2019

72%

Miljöcertifierade fastigheter

GRESB ★★★★★ 2021

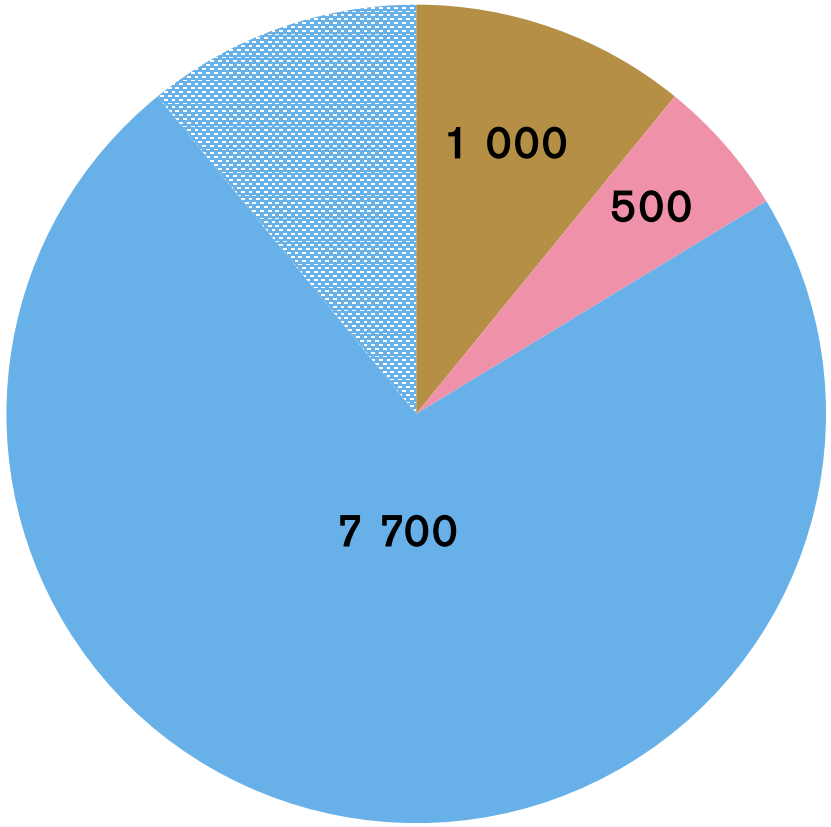
5 stjärnor och första plats i kategori ”kontor och handel” i Europa

Grönt ramverk för obligationer

- Gröna byggnader
- Förnybar energi
- Energieffektivitet

Upplåning, totalt 9 200 mnkr

2021-12-31



Banklån

Certifikat

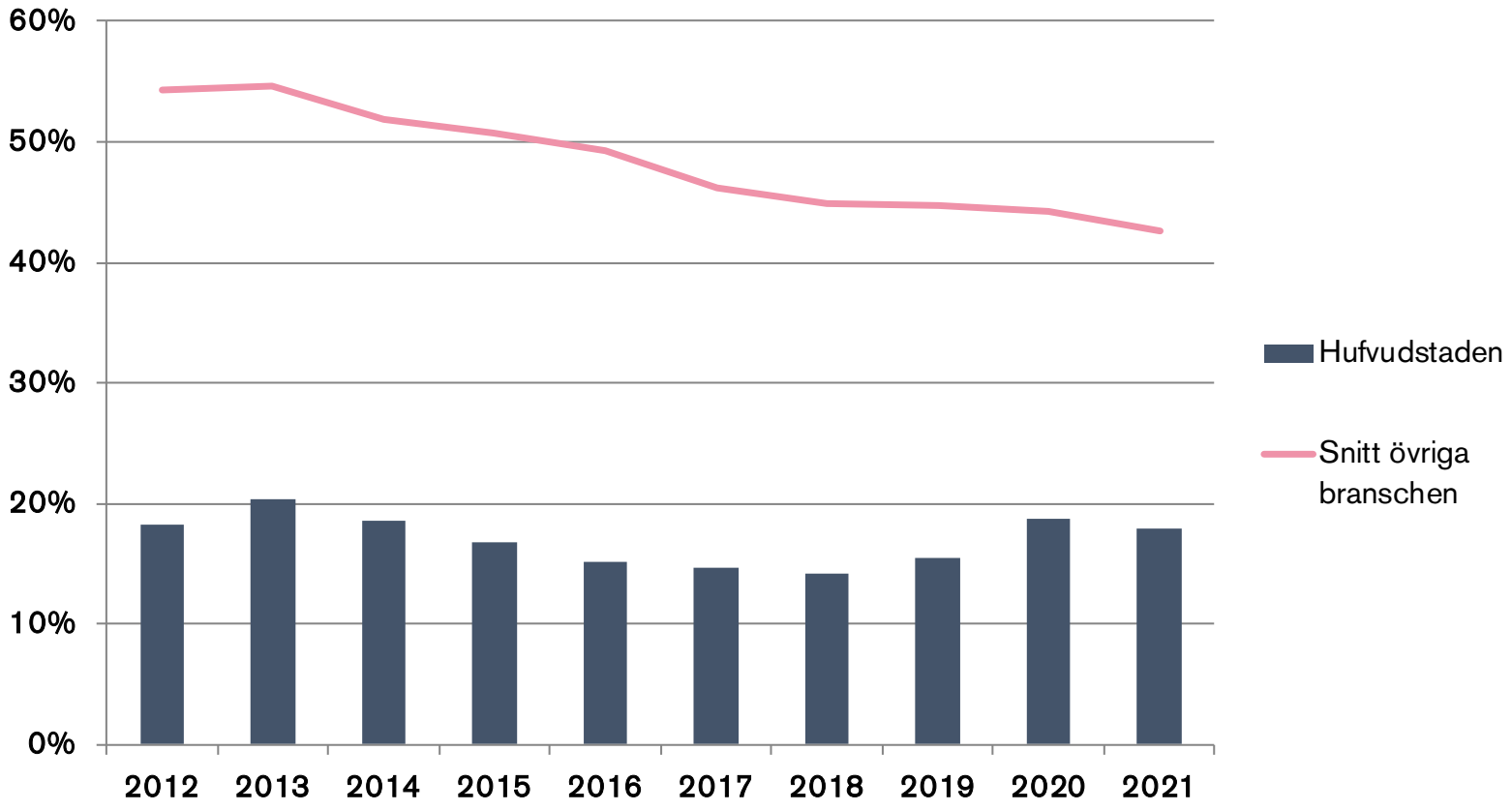
Obligation
varav 1 mdkr grön finansiering

Outnyttjade lånelöften

3 500 mnkr

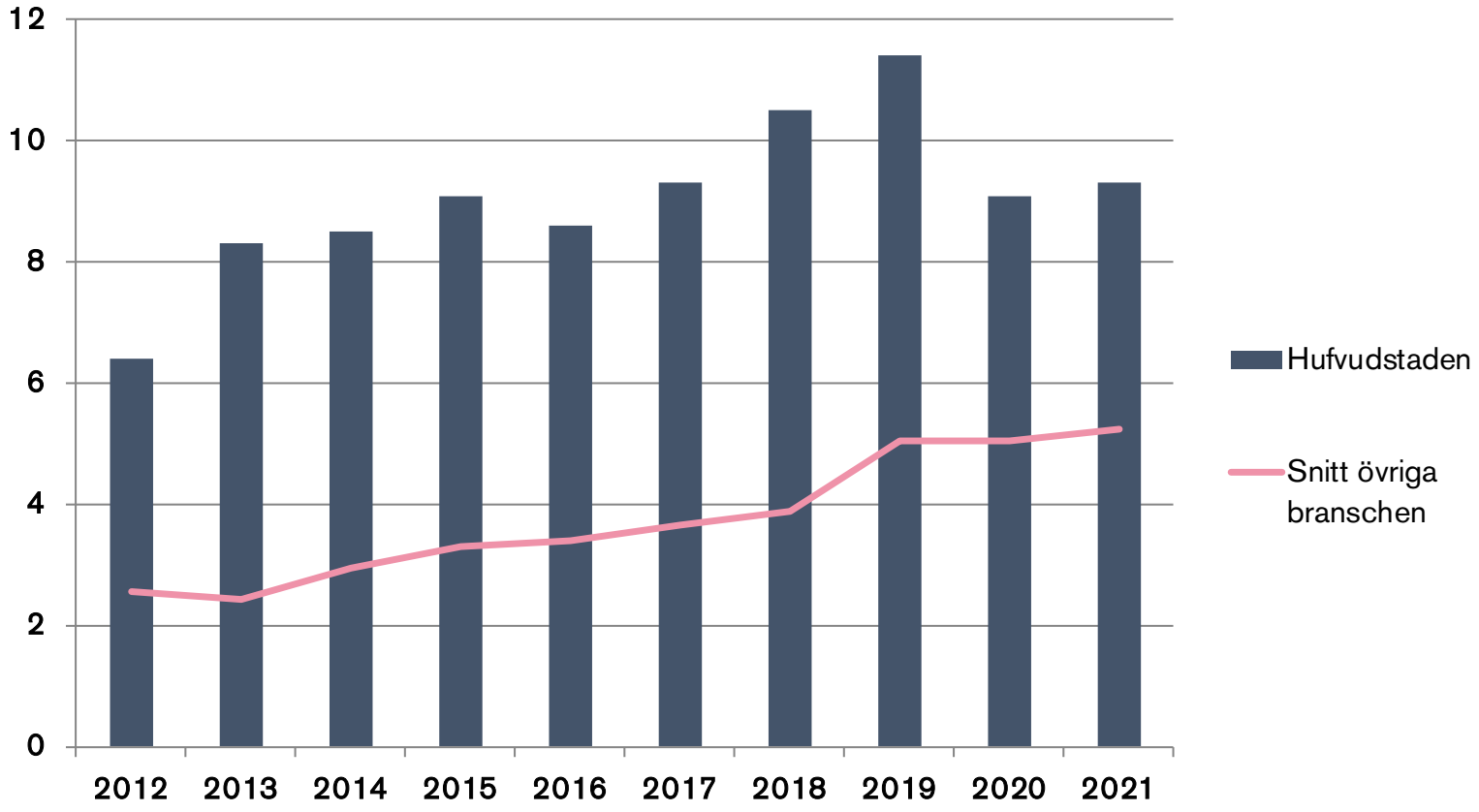
HUFVUDSTADEN

Nettobelåningsgrad



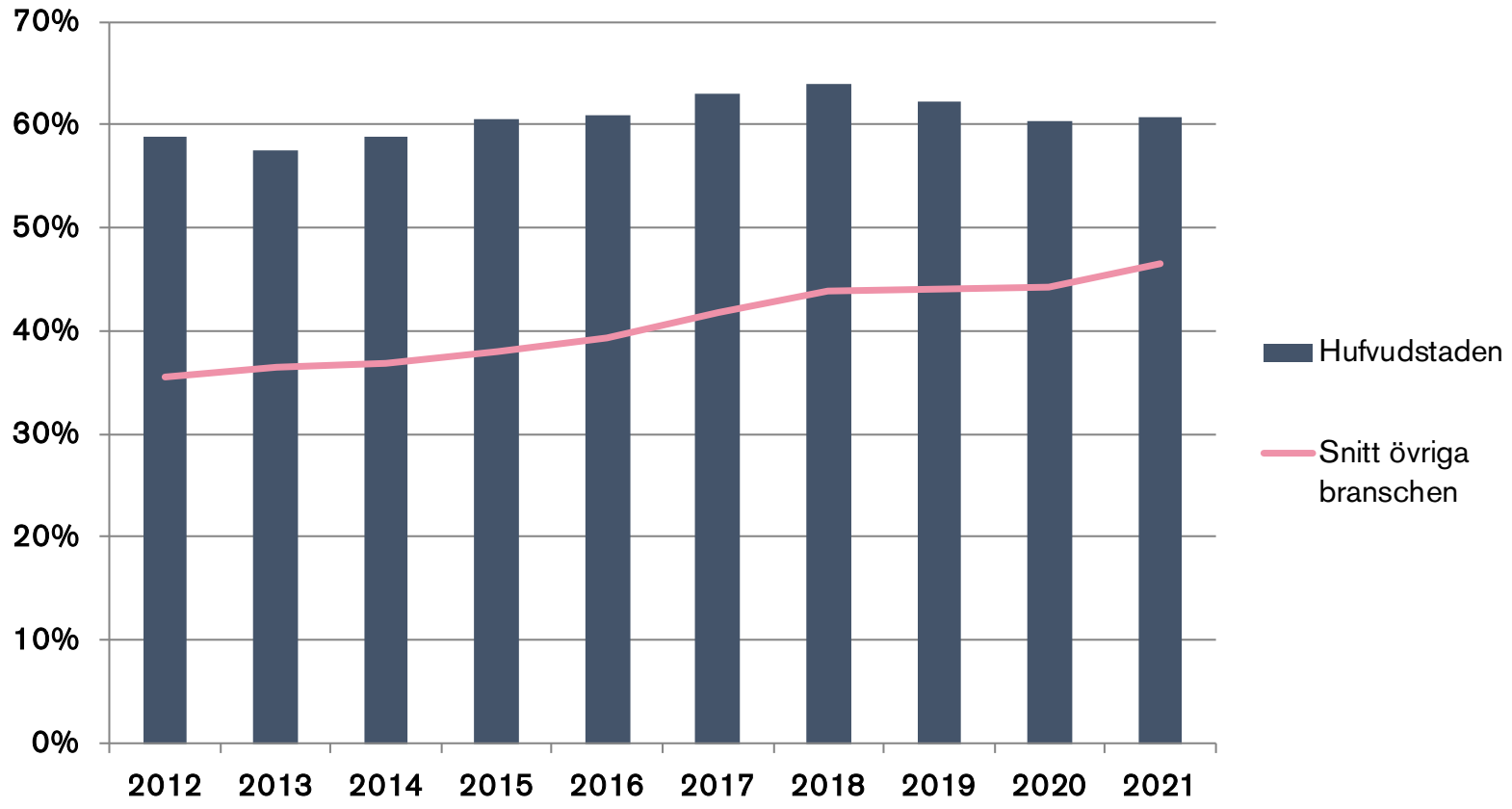
- Övriga bolag avser: Atrium Ljungberg, Castellum, Fabege, Kungsleden, Vasakronan, Wallenstam, Wihlborgs

Räntetäckningsgrad



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

Soliditet



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

Framtid

- Vår beprövade affärsidé håller över tid
- Kontor – viktig mötesplats
- Centralt belägna marknadsplatser fortsatt attraktiva
- NK ska fortsatt utvecklas fysiskt och digitalt
- Fokus på utvecklingsprojekt
- Hållbarhet – prioriterad fråga för framtiden
- Öka resultatet från den löpande verksamheten
- Stabil utdelningstillväxt över tid

HUFVUDSTADEN