

Svenska Nyttobostäder
Presentation 2021-11-17



ERIK PENSER BANK



Svenska Nyttobostäder

Intressant exponering

Verksamhet

- Äger och förvaltar bostadsfastigheter med fokus på yteffektiva lägenheter
- Har förvärvat en portfölj om 5 752 lägenheter som väntas ha ett driftsnetto om 600 mkr 2025
- Förvärven är fullt finansierade och bolaget tar ingen egen byggrisk

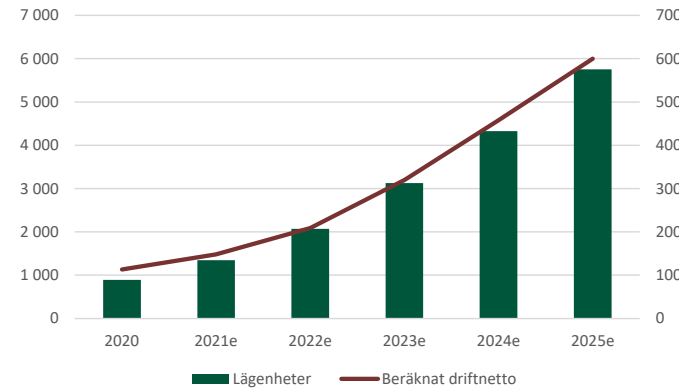
Drivkrafter

- Stockholms bostadsmarknad är ur synk med för få och för stora tillgängliga bostäder
- Svenska bostadsfastigheter är en eftertraktad tillgång bland institutionella investerare p.g.a. det inflationsskyddade kassaflödet med låg hyresgästrisk

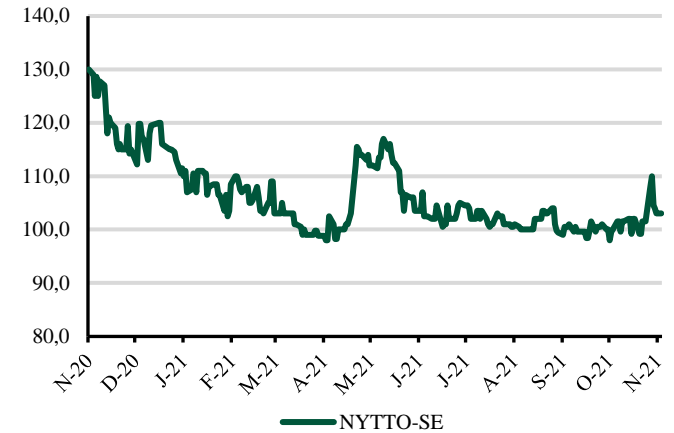
Slutsatser

- Givet rådande ränteläge ser vi en uppsida ifrån nuvarande kurs
- Hyresgästrisken i beståndet är låg givet den höga strukturella efterfrågan på bostäder i stockholmsregionen
- Uppsida kopplat till leverans enligt tidsplan

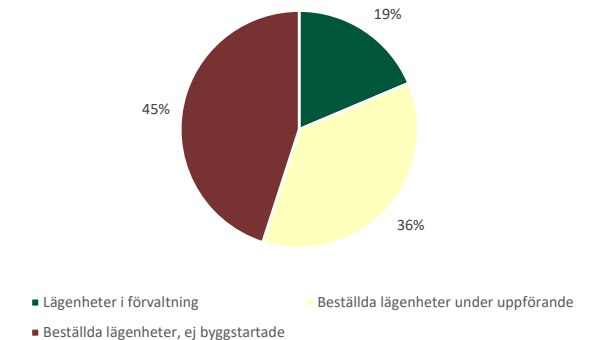
Estimerat lägenhetsbestånd och driftsnetto



Kursutveckling senaste 12 månaderna



Sammanställd projektplan – fördelning



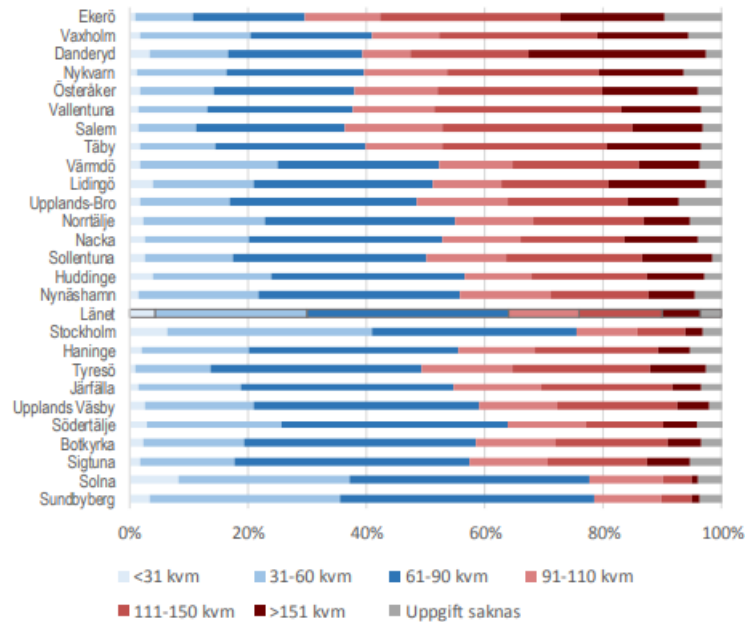
Källa: Bolaget, FactSet, EPB



Bostadsmarknaden (1/2) – Större bostäder dominerar utbudet...

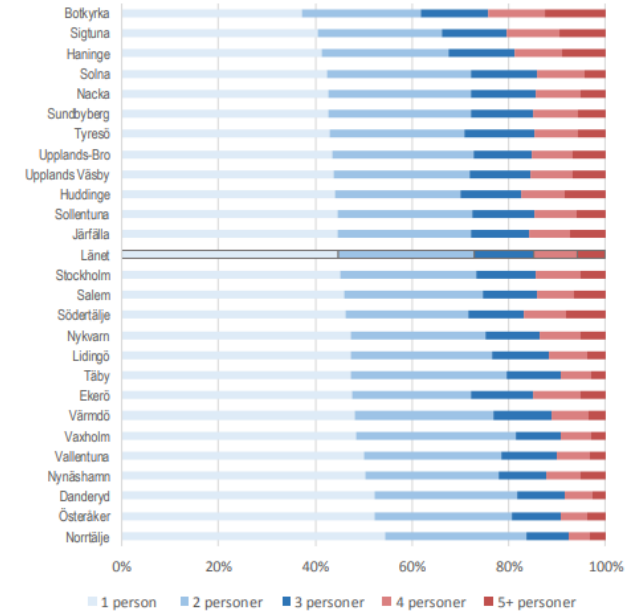
En majoritet av utbudet utgörs av större bostäder...

Diagram 4 Andelen hushåll efter boarea per kommun, 2017



...trots att efterfrågan är starkast på små lägenheter

Diagram 9 Andel hushåll efter hushållsstorlek boende i flerbostadshus per kommun 2017



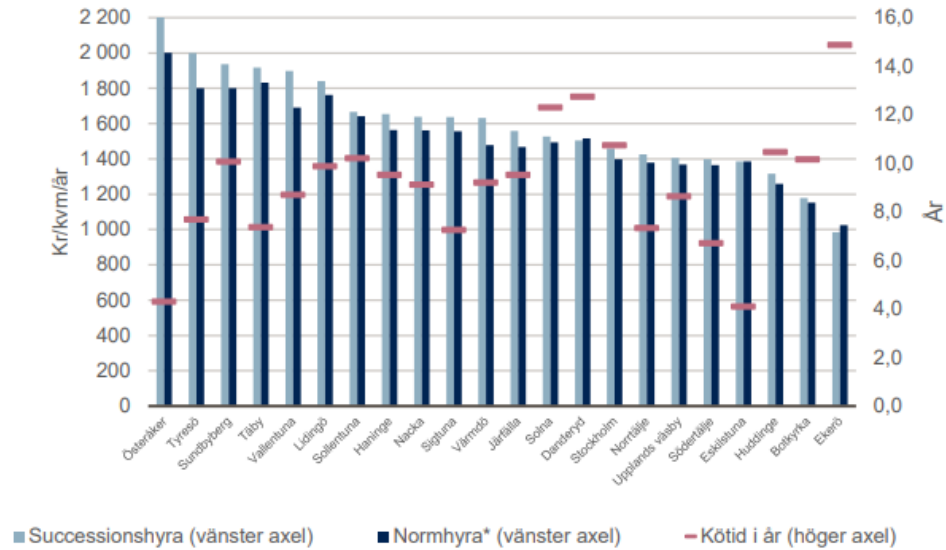
- Graferna ovan visar att bostadsmarknaden i Stockholms län är ur synk
 - Hushåll i behov av mindre lägenheter utgör nästan 50% av hushållen men mindre lägenheter endast 35% av stocken

Källa: Tillväxt- och regionplaneförvaltningen, Stockholms Läns landsting – senast tillgänglig information, vi bedömer att läget är oförändrat.

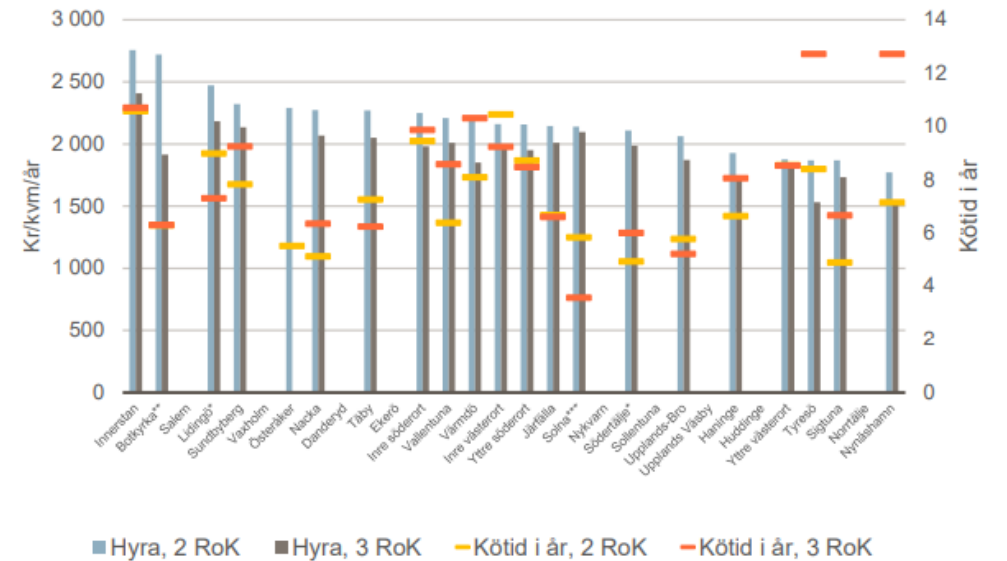


Bostadsmarknaden (2/2) – Hyresrätter efterfrågas

Bostadskö äldre bestånd



Bostadskö nyproduktion



- Vi ser en hög strukturell efterfrågan på hyresbostäder
 - Bostadskön i Stockholms län visar att marknaden är relativt priskänslig då hyresnivån i nyproduktion är högre än äldre bestånd
 - Vi ser att geografi spelar mindre roll vid hyressättning
- Nyttobostäders projekt ligger i mikrolägen där vi ser en stark efterfrågan p.g.a. närhet till spårbunden trafik

Källa: Tillväxt- och regionplaneförvaltningen 2020



Projektplan – lägenheter i förvaltning

Objekt	Planerat tillträde	Kommun	Antal lägenheter	Beräknat driftnetto (MSEK)	Beräknat förvärvspris (MSEK)	Direktavkastning fastighet*
Brygghusen	Tillträdd	Sollentuna	45	10	190	5,3%
Mälarterassen	Tillträdd	Stockholm	161	16	339	4,7%
Poeten	Tillträdd	Solna	228	32	707	4,5%
Skalden	Tillträdd	Solna	266	36	782	4,6%
Torghuset	Tillträdd	Salem	62	7	140	5,0%
Esplanaden	Tillträdd	Stockholm	52	5	90	5,6%
Ängshuset	Tillträdd	Stockholm	78	7	127	5,5%
Fyrlotsen**	Q3'21	Lidingö	180	11	284	3,9%
Total			1 072	124	2 659	4,7%

* Beräknat driftnetto / Beräknat förvärvspris

**Fördigställd men ännu ej tillträdd

- Nyttobostäder har tillträtt 1 072 lägenheter (inkl. Fyrlotsen) vilket motsvarar ca 19% av totalt beställda lägenheter
- Beräknat driftnetto och förvärvspris för de tillträdde lägenheterna motsvarar 21% respektive 22% av den totalt beställda lägenhetsportföljen
- Fastigheterna är förvärvade på en direktavkastning om 4,7%

Källa: Svenska Nyttobostäder, Q2-rapport 2021



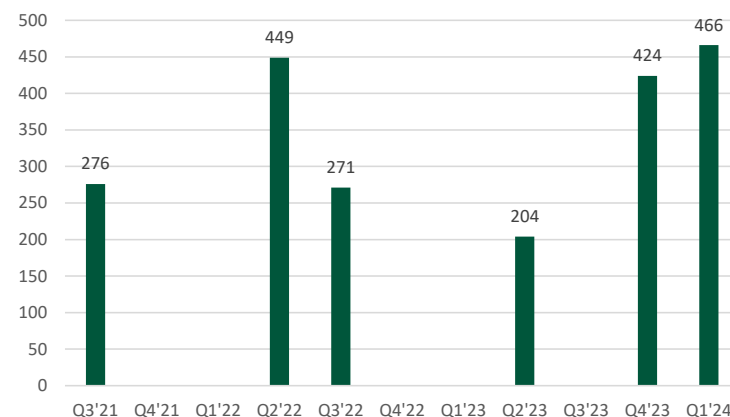
Projektplan – beställda lägenheter under uppförande

Objekt	Planerat tillträde	Kommun	Antal lägenheter	Beräknat driftnetto (MSEK)	Beräknat förvärvspris (MSEK)	Direktavkastning fastighet*
Kronan	Q3'21	Järfälla	276	24	474	5,1%
Nova 7	Q2'22	Sollentuna	324	27	508	5,3%
Nova 8	Q2'22	Sollentuna	125	11	208	5,3%
Skogshusen	Q3'22	Nacka	179	13	288	4,5%
Flädern	Q3'22	Salem	92	10	173	5,8%
Lignum	Q2'23	Stockholm	204	25	520	4,8%
Stella 9	Q4'23	Sollentuna	271	27	488	5,5%
Stella 10	Q4'23	Sollentuna	153	13	246	5,3%
Alba	Q4'23/Q2'24	Stockholm	396	51	1 049	4,9%
Rubigo	Q2'24	Stockholm	70	9	173	5,2%
Total			2 090	210	4 127	5,1%

* Beräknat driftnetto / Beräknat förvärvspris

- Antal beställda lägenheter under uppförande uppgår till 2 090 vilket motsvarar ca 36% av totalt beställda lägenheter
- Beräknat driftnetto för de beställda lägenheterna under uppförande motsvarar 35% av den totalt beställda lägenhetsportföljen
- Fastigheterna är förvärvade på en direktavkastning om 5,1%
- Som illustrerat i den intilliggande grafen, ca. 40% av de beställda lägenheterna som är under uppförande beräknas tillträdas efter Q3 2022...
- ... vilket kan medföra en försening av kassaflöden som ligger till grund för värderingen

Tidsplan beställda lägenheter under uppförande



*Tillträde för projekt Alba är inkluderad i Q1'24 i grafen ovan

Källa: Svenska Nyttobostäder, Q2-rapport 2021

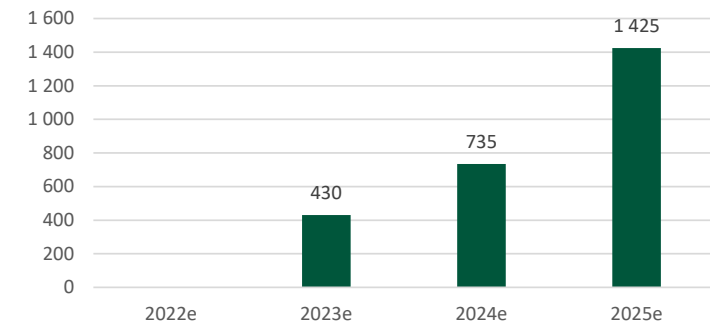


Projektplan – beställda lägenheter, ej byggstartade

Objekt	Planerat tillträde	Kommun	Antal lägenheter	Beräknat driftnetto (MSEK)	Beräknat förvärvspris (MSEK)	Direktavkastning fastighet
Kastellet	Q3'23	Sollentuna	173	15	253	5,9%
Jarlaberg	Q3'23	Nacka	142	18	342	5,3%
Dragonen	Q3'23	Upplands Väsby	115	13	202	6,4%
Kajhusen	Q1'24	Sollentuna	291	28	441	6,3%
Archimedes A	Q2'24	Stockholm	134	15	313	4,8%
Archimedes B	Q2'24	Stockholm	105	12	249	4,8%
Archimedes C	Q3'24	Stockholm	121	13	283	4,6%
Archimedes D	2024	Stockholm	84	10	206	4,9%
Häggvik You	Q1'25	Sollentuna	588	52	969	5,4%
Archimedes F	Q2'25	Stockholm	478	57	1 175	4,9%
Häggvik View	2025	Sollentuna	359	33	601	5,5%
Total			2 590	266	5 034	5,3%

- Antal beställda lägenheter men ej byggstartade uppgår till 2 590 vilket motsvarar 45% av totalt beställda lägenheter...
- ... vilket kan medföra en risk för förseningar av kassaflöden som ligger som bas i värderingen

Beställda lägenheter, ej byggstartade



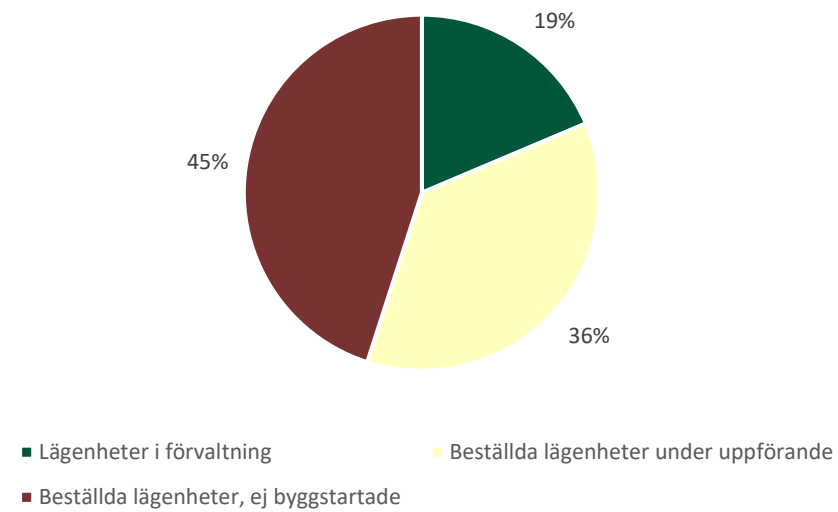
Källa: Svenska Nyttobostäder, Q2-rapport 2021



Projektplan – sammanställning

- Tårtdiagrammet illustrerar en sammanställning av antal lägenheter under förvaltning, beställda lägenheter under uppförande samt beställda lägenheter som ännu ej har byggstartat
- 55% av det totala beståndet och pipelinen är under förvaltning alternativt i byggprocess

Sammanställd projektplan – fördelning



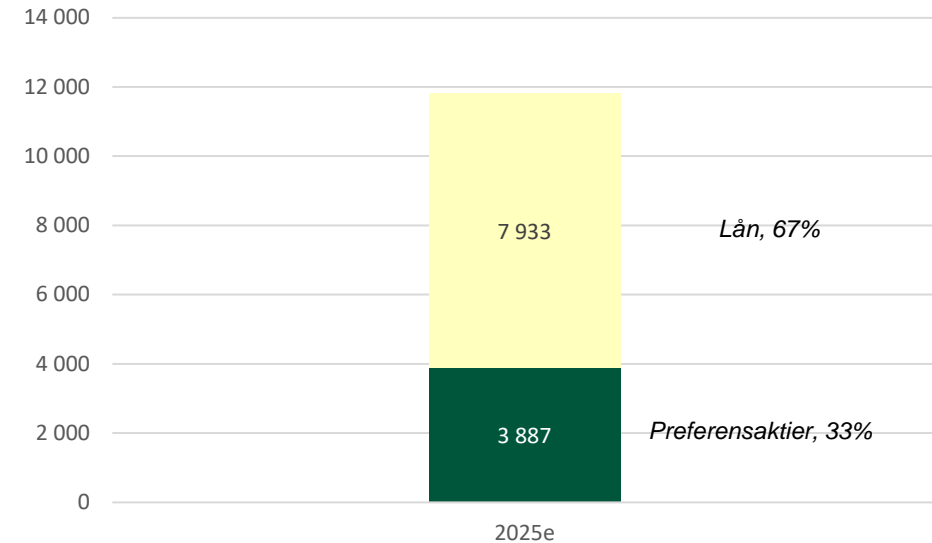
Källa: Svenska Nyttobostäder, Q2-rapport 2021

Värdering – fastighetsvärdering och finansiering

Antaganden fastighetsvärdering

- Vi bedömer att driftsnetto kommer vara 600 mkr 2025
 - Samtliga förvärvade bostäder är färdigställda enligt tidsplan
 - Kalkyler om överskottsgrad konstant
- Yield 2,8% något över övriga noterade bostadstunga fastighetsbolag i Stockholm
- P/NAV 1.05x
- Diskonteringsränta 8%

Antaganden extern finansiering



Kapitalstruktur				
Balansräkning	Tillgångar	Finansiering	% av total	Avkastningskrav
Fastighetsbestånd	21 429			
Lån		7 933	37%	3%
Pref		3 887	18%	5%
EK		9 609	45%	13%
Total	21429	21429	100%	8%

Vi bedömer att driftsnetto kommer vara 600 mkr 2025 givet att tillträde sker enligt plan

Värdering slutsats – Hyresrätter efterfrågas

Driftnetto	600
Direktavkastning fastigheter	2,8%

Fastighetsbestånd	21 429
Lån	-7 933
Preferensaktier	-3 887
Ack cash	1 489
EK + ack cash	11 098

Premie	5%
EK + ack cash	11 653

WACC	8%
Antal perioder	4
Nuvärde	8 565

Antal stamaktier (m)	60,5
Nuvärde per aktie	141,6

Aktuell kurs	103
--------------	-----

- Vi bedömer att nuvärdet för det egna kapitalet + ackumulerad kassagenerering under perioden ger ett värde per aktie på **141,6 kr**
- Premien baseras på jämförbara noterade fastighetsbolags värdering
- Vi utgår ifrån att ränteläget är oförändrat under tidsperioden

Beräknat nuvärde per aktie uppgår till 141,6 kr



Värdering känslighetsanalys – Bolaget främst känsligt för skifte i fastighetsyield

Känslighetstabell värdering

		Direktavkastning						
		2,5%	2,6%	2,7%	2,8%	2,9%	3,0%	3,1%
Premie	0,0%	166,1	154,9	144,5	134,8	125,8	117,5	109,6
	2,5%	170,2	158,7	148,1	138,2	129,0	120,4	112,4
	5,0%	174,4	162,6	151,7	141,6	132,1	123,3	115,1
	7,5%	178,5	166,5	155,3	144,9	135,3	126,3	117,9
	10,0%	182,7	170,3	158,9	148,3	138,4	129,2	120,6

Känslighetstabell tidsfaktorer

		2025	2026	2027	2028
		WACC	6%	152,6	143,9
7%	146,9		137,3	128,3	119,9
8%	141,6		131,1	121,4	112,4
9%	136,4		125,2	114,8	105,4
10%	131,5		119,6	108,7	98,8

- Tabellen ovan illustrerar en känslighetsanalys av priset per aktie med olika nivå på direktavkastning/"yield" samt premie på det egna kapitalet
- Vi har utgått ifrån rådande marknadsläge när vi gjort värderingen
- **Största risken vid nuvarande värdering är ett skifte i räntekurvan**

- Ovan tabell illustrerar priset per aktie med olika nivåer på antal perioder (färdigställande av projekt) samt WACC

Skifte i yield-kurvan snarare än förseningar har störst påverkan på värdet

APPENDIX



Detaljerad fastighets- och förvärvsportfölj

Detaljerad fastighets- och förvärvsportfölj

	Förvaltningsobjekt	Planerat tillträde	Kommun	Antal lägenheter	Beräknat driftnetto år 2025 (Mkr)	Förvärvspris (Mkr)
Färdigställda och tillträdda	12 Brygghusen	Tillträdd	Sollentuna	45	10	190
	11 Mälarterrassen	Tillträdd	Stockholm	161	16	339
	6 Poeten	Tillträdd	Solna	228	32	707
	8 Skalden	Tillträdd	Solna	266	36	782
	1 Torghuset	Tillträdd	Salem	62	7	140
	10 Esplanaden	Tillträdd	Stockholm	52	5	90
Färdigställda, ej tillträdda	10 Ångshuset	Tillträdd	Stockholm	78	7	127
	5 Fyrlotsen	Q3 2021	Lidingö	180	11	284
Under uppförande	9 Kronan	Q3 2021	Järfälla	276	24	474
	11 Nova 7	Q2 2022	Sollentuna	324	27	508
	11 Nova 8	Q2 2022	Sollentuna	125	11	208
	4 Skogshusen	Q3 2022	Nacka	179	13	288
	1 Flådern	Q3 2022	Salem	92	10	173
	2 Lignum	Q2 2023	Stockholm	204	25	520
	11 Stella 9	Q4 2023	Sollentuna	271	27	488
	11 Stella 10	Q4 2023	Sollentuna	153	13	246
	2 Alba	Q4 2023/ Q2 2024	Stockholm	396	51	1 049
	2 Rubigo	Q2 2024	Stockholm	70	9	173
	12 Kastellet	Q3 2023	Sollentuna	173	15	253
	3 Jarlaberg	Q3 2023	Nacka	142	18	342
	15 Dragonen	Q3 2023	Upplands Väsby	115	13	202
Ej byggstartade	10 Kajhusen	Q1 2024	Sollentuna	291	28	441
	11 Archimedes A	Q2 2024	Stockholm	134	15	313
	7 Archimedes B	Q2 2024	Stockholm	105	12	249
	7 Archimedes C	Q3 2024	Stockholm	121	13	283
	7 Archimedes D	Q3 2024	Stockholm	84	10	206
	11 Häggvik You	Q1 2025	Sollentuna	588	52	969
	7 Archimedes F	Q2 2025	Stockholm	478	57	1 175
	11 Häggvik View	2025	Sollentuna	359	33	601
Totalt			5 752	600	11 820	

Källa: Svenska Nyttobostäder, Q2-rapport 2021

Karta över fastighets- och förvärvsportföljen



Disclaimer

Denna publikation har sammanställts av Erik Penser Bank exklusivt för företagets kunder. Innehållet har grundats på information från allmänt tillgängliga källor vilka bedömts som tillförlitliga. Sakinnehållets riktighet och fullständighet liksom lämnade prognoser och rekommendationen kan inte garanteras.

Erik Penser Banks medgivande krävs om hela eller delar av denna publikation mångfaldigas eller sprids. Publikationen vänder sig till Erik Penser Banks kunder i Sverige. Detta innebär att publikationen inte ska eller kan spridas till eller göras tillgänglig för någon i USA (med undantag av vad som framgår av Rule 15a – 16, Securities Exchange Act of 1934), Kanada eller något annat land som i lag fastställt begränsningar för spridning och tillgänglighet av materialets innehåll. Informationen i publikationen ska inte uppfattas som en uppmaning eller rekommendation att ingå transaktioner. Informationen tar inte sikte på enskilda mottagares kunskaper och erfarenheter av placeringar, ekonomiska situation eller investeringsmål. Informationen är därmed ingen personlig rekommendation eller ett investeringsråd.

Erik Penser Bank fransäger sig allt ansvar för direkt eller indirekt skada som kan grunda sig på denna publikation. Placeringar i finansiella instrument är förenade med ekonomisk risk. Placeringen kan öka eller minska i värde eller bli helt värdelös. Att en placering historiskt haft en god värdeutveckling är ingen garanti för framtiden.

Erik Penser Bank har utarbetat ”Etiska Regler” och ”Riktlinjer för Intressekonflikter”. Dessa syftar till att förebygga och förhindra intressekonflikter mellan avdelningarna inom företaget och bygger på restriktiva kommunikationer (Chinese Walls). Det kan dock föreligga ett uppdragsförhållande eller rådgivningssituation mellan emittent och någon annan avdelning än Analysavdelningen. Erik Penser Bank har utarbetat interna restriktioner för när handel får ske i ett finansiellt instrument som är föremål för Investeringsanalys.

I denna publikation har analytikern redovisat och återgett sin personliga uppfattning om emittent och/eller finansiellt instrument. Analysen har varken grundats på uppdragsförhållande mellan emittent och analytiker eller medfört ersättning från emittent till analytiker. Den eller de som sammanställt denna publikation har inga innehav i de analyserade finansiella instrumenten.

Erik Penser Bank har tillstånd att bedriva värdepappersverksamhet och står under Finansinspektionens tillsyn.

