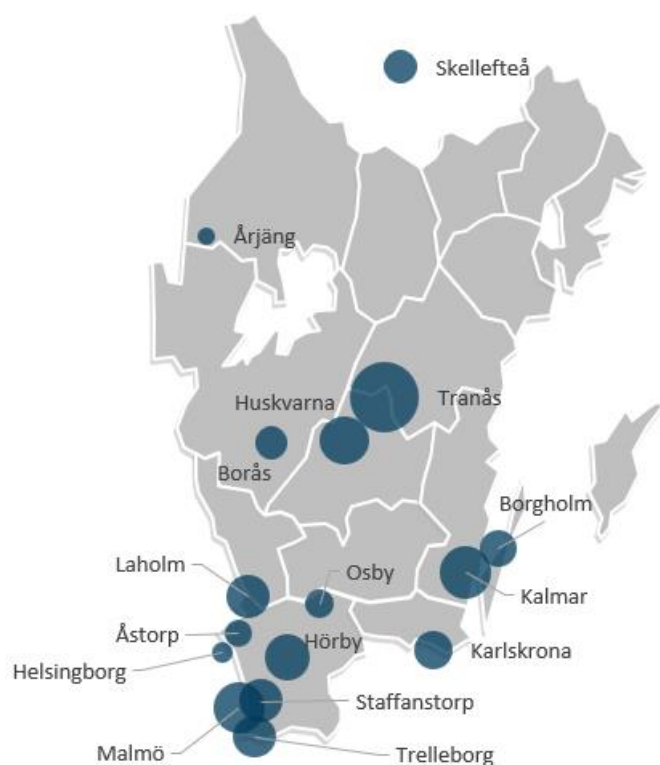


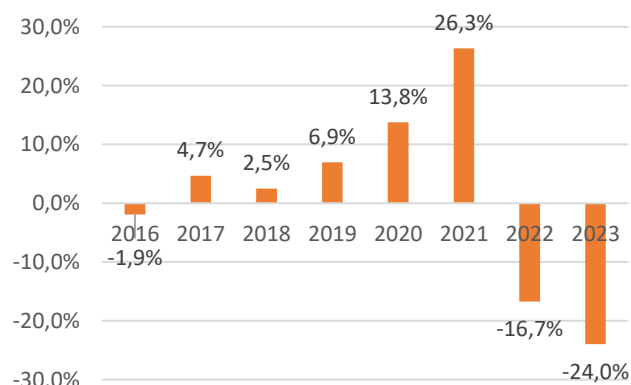
Schultz 4 & 5, Ystad


Periodens viktigaste händelser:

- NAV per aktie uppgick till 9 200 kr (9 350 kr) vid kvartalets utgång
- Försäljning av fastigheterna Schultz 4 & 5 i Ystad för 84,4 Mkr
- Ny solcellsanläggning i Borås uppskattas minska elförbrukningen med 20%

Portföljoversikt 2023-09-30


Fastigheter	93 st
Area	182 776 kvm
Antal lägenheter	2 320 st
Belåningsgrad / Snittränta	60,5% / 5,2%

Historisk avkastning per aktie


Totalavkastning sedan start	2,4% (0,3%/år)
NAV/aktie	9 200 kr/aktie
Kvartal 3 2023	-1,6%
Rullande 12 månader	-28,1%
Marknadsvärde	2 949 Mkr
Substansvärde (NAV)	1 074 Mkr

Historiska utdelningar

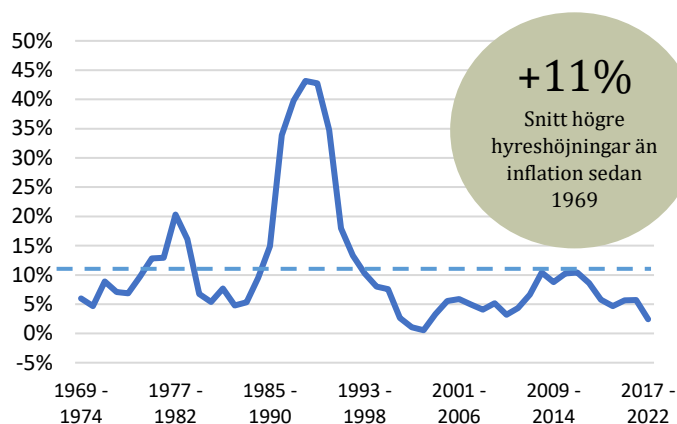
Tidpunkt	Utdelning/aktie
Maj 2018	200 kr
April 2019	220 kr
April 2020	240 kr
April 2021	300 kr
April 2022	350 kr

Materialet i denna rapport är ej granskat av bolagets revisorer.

Förvaltarkommentar

Under kvartalet slutfördes ytterligare en försäljning när fonden avyttrade samtliga fastigheter i Ystad till en lokal investerare för ett underliggande fastighetsvärde om 84,4 Mkr. Parallellt pågår andra försäljningsdialoger för att möta fondens behov av att sänka räntekostnaderna via amortering och möta kapitalbehovet för inlösen. Fondens marknadsvärde är stabilt i förhållande till föregående kvartal. Samtliga av fondens 93 fastigheter internvärderades per 2023-09-30 och marknadsvärdet sjönk marginellt med 0,1% från Q2. Detta till följd av något högre avkastningskrav. Under 2023 har fondens fastighetsvärden skrivits ner med cirka 10% (ca 7,5% i Q1, 2,5% i Q2 och 0,1% i Q3). Noterbart är att nedskrivningstakten av värdet på fastighetsinnehaven minskat kraftigt sedan kvartal 1.

I början av kvartalet driftsattes ytterligare en solcellsanläggning, denna gång i Borås, då fondens enda studentboende utrustades med 58 solcellsmoduler som förväntas producera 23 000 kWh/år. Hyresgästernas el ingår i hyran på fastigheten, vilket gör den särdeles lämpad för solceller. Investeringen uppskattas bidra till en minskad elförbrukning om 20 procent. Under kvartalet så betalades även elstöd för fondens fastigheter om drygt 3 Mkr ut.



Varför skall man äga hyresrätter framöver? SBF Fonders svar är att över tid är det ett väldokumenterat skydd mot inflationen. Tittar vi tillbaka sedan 1969 ser vi att under varje 5-årsperiod överstiger hyreshöjningarna inflationen med i snitt 11%. Hyresförhandlingarna följer dessutom samma system som tidigare, dvs en förhandling med hyresgästföreningen varje år, så något trendbrott nu är osannolikt. En konsekvens av detta är att Fastighetsägarna i Stockholm i år har yrkat på en hyreshöjning om 12% i förhandlingen med hyresgästföreningen. Det är högre än förra året och vittnar om ambitionen att kompensera för de högre kostnaderna såsom skett historiskt. Således är det rimligt att anta att hyresbostäder är det fastighetssegment som kommer se

högst tillväxt i hyror de nästkommande åren med stigande fastighetsvärden som följd.

Fondens snittränta steg från 4,8% till 5,2% under kvartalet vilket är den lägsta ökningstakten hittills sedan Riksbanken började höja styrräntan i maj 2022. De senaste månadernas inflationsutfall och producentprisindex går långsamt men stadigt nedåt och bland annat SEB har i närtid uttryckt en förväntan att Riksbanken avstår ytterligare höjningar av styrräntan. Kombinationen av räntor som närmar sig toppen och hög framtida hyreshöjningspotential gör att hyresbostäder framstår som attraktivt värderade, vilket borgar för god potential till hög framtida värdeutveckling och årlig löpande avkastning. Vi förbereder oss även för att, som tidigare år, kunna ta in nytt kapital under fjärde kvartalet och fortsatt vara en aktiv spelare på marknaden under detta och många år framöver. Vi återkommer med detaljer kring detta inom kort.

Martin Stenman Andersson, CFA

Portföljförvaltare

M: +46 70 771 33 95

martin.andersson@sbfonder.se

Kontaktuppgifter

David Krook, CFA

Chef Investerarrelationer

M: +46 76 710 38 79

david.krook@sbfonder.se

Martin Frödin

Privatmarknad

M +46 70 144 54 29

martin.frodin@sbfonder.se

Jeanette Sundberg

Privatmarknad

M +46 70 280 08 81

jeanette.sundberg@sbfonder.se

SBF Bostad förvaltas av SBF Fonder AB, AIF-förvaltare under Finansinspektionens tillsyn. Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. Aktier och andra finansiella instrument kan både stiga och falla i värde och det är inte säkert att du får tillbaka investerat kapital. Du ansvarar själv fullt ut för dina investeringsbeslut samt inhämtande av eventuell skatterådgivning och detta presentationsmaterial får inte ensamt ligga till grund för ett sådant beslut. Faktablad, informationsbroschyr och prospekt finns tillgängligt på www.sbfostad.se.