

# Förvaltarrapport

SBF Bostad AB (publ) oktober – december 2023

SBF

NAV per aktie uppgick till 8 750 (9 200) kr vid kvartalets utgång, en minskning med 4,9% drivet av utspädningen från företrädesemissionen som gjordes till rabatt. Fastighetsvärdena är i linje med förra kvartalet och hyresförhandlingarna har hittills resulterat i en hyrestillväxt på 5% för 2024.

## Händelser under perioden

**Företrädesemission:** Utfall 70,2 Mkr. Teckningskurs 6 500 kr, dvs 30% rabatt mot NAV.

**Försäljningar och värdering:** Två affärer motsvarande 236,5 Mkr i Trelleborg och Skellefteå. Frånträde sker under Q1 2024 och fastigheterna har upptagits till försäljningsvärdet i Q4-värderingen och återspeglas därför i NAV för Q4 2023. Fastighetsvärdet har bedömts av JLL och var i linje med Q3.

**Energiklassificering:** SBF har gjort en intern bedömning av samtliga fastigheters aktuella energiklassning baserat på nuvarande förbrukning. 47% av fondens fastigheter bedöms ha en förbättrad energiklassning jämfört med rådande energideklaration. Ett resultat av SBFs fokuserade hållbarhetsarbete på temat energioptimering.

## Marknadskommentarer och aktiviteter

**Inlösen SBF Bostad A:** I februari följer mer information om den pågående processen.

**Inlösen SBF Bostad B:** Under Q2 2024 erbjuds B-aktieägare möjligheten att anmäla intresse för inlösen i linje med fondens villkor. Mer information följer under våren.

**Hyreshöjningar:** Hittills slutförda hyresförhandlingar för SBF Bostad ligger på 5% för 2024 vilket är i linje med resten av Sverige. Inkluderar vi även Solberga i Borgholm där vi fått en markant hyreshöjning givet bruksvärdering summerar hyreshöjningarna för beståndet till 5,3%.

**Styrränta:** Styrräntan bedöms ha toppat på 4,0% av marknadsaktörer och KI prognostiserar tre räntesänkningar under 2024. Konsensus i marknaden är mellan två och tre sänkningar.

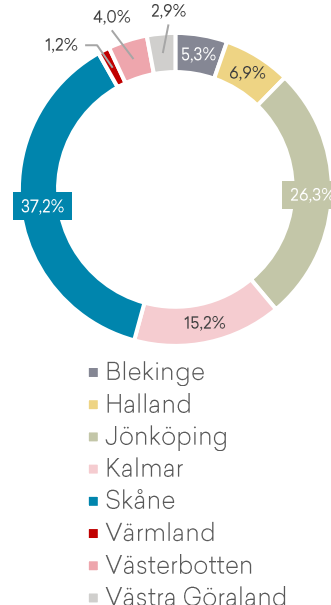
**Svenska obligationsmarknaden:** Positivt sentiment med flera fastighetsbolag (Castellum, Balder, Wilhborgs, Catena m.fl.) som emitterat på STIBOR + 1,9-2,3%. Nära bankfinansieringskostnad, vilket tar bort press från banksystemet och är positivt för hela fastighetsbranschen.

**Oscar Properties försäljning:** Sålde 27% under värdering. En stressad försäljning och en anledning till att SBF har valt att sälja med omsorg det senaste året.

David Krook, CFA  
Chef Investerarrelationer



## Marknadsvärde per län



Marknadsvärde

2,94

Mdkr

NAV per aktie

8 750

Kr

Lägenheter

2 320

Antal

### Fondfakta

Land	Sverige
Start	2016
Segment	Hyresbostäder
Noterad	Ja, Nordic NGM AIF
Antal fastigheter	93
Antal lägenheter	2 320
Uthyrningsbar yta, kvm	182 791
Hållbarhet	Artikel 8

### Finansiella nyckeltal

Marknadsvärde, MKR	2 944
NAV per aktie, KR	8 750
Avkastning Q4 2023, %	-4,9
Avkastning Q4 2023 rullande 12, %	-27,7
Totalavkastning sedan start, %	-2,6
Utdelningar sedan start, KR/aktie (%)	1 310 (15)
Belåningsgrad, %	60,4
Direktavkastning, %	4,7

## Kontakt

sbfbostad.se  
08-667 10 50  
Kungsgatan 17, Stockholm

David Krook, CFA  
Chef Investerarrelationer  
david.krook@sbffonder.se  
076-710 38 79

Martin Frödin  
Investerarrelationer  
martin.frodin@sbffonder.se  
076-0144 54 29

Jeanette Sundberg  
Investerarrelationer  
jeanette.sundberg@sbffonder.se  
070-280 08 81

Detta är marknadsmaterial som är framtaget av SBF Fonder AB. SBF Fonder är en AIF-förvaltare som står under Finansinspektionens tillsyn och förvaltar fonden SBF Bostad AB (publ). Informationen i denna rapport är inte granskad av bolagets revisor. Informationen är för allmän distribution och utgör inte någon individuell rådgivning enligt lagen om värdepappersmarknaden eller lagen om finansiell rådgivning till konsumenter. Materialet utgör således inte en rekommendation eller ett personligt investeringsråd och bör inte ensamt ligga till grund för ett investeringsbeslut. Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. En investering i fonden kan både stiga och falla i värde och det är därmed inte säkert att du får tillbaka investerat kapital. Mer information i form av PRIIP-faktablad, informationsbroschyr, informationshandling, prospekt och finansiella rapporter finns tillgängligt på [www.sbbostad.se](http://www.sbbostad.se).