

# Förvaltarrapport

april – juni 2024

SBF Bostad AB (publ)

SBF

NAV per aktie uppgick till 872 kr (859) vid kvartalets utgång, en ökning med 1,5 procent drivet av de högre hyreshöjningar SBF uppnått och som nu ökat värdet på fondens fastigheter. Samtidigt har fondens finansiella ställning stärkts då hälften av fondens lån räntesäkrats.

## Händelser under perioden

- Värdering:** Kvartalets värdering utfördes av JLL och ökade för första gången på två år. Direktavkastningskravet har stabiliserats.
- Räntesäkrade lån:** Fonden har stärkt dess finansiella ställning och räntesäkrat totalt 47,8% av lånen. Under kvartalet har räntetak (maxränta) köpts på 2,0% i 3 år och 2,5% i 5 år som säkrar krediter om 565,5 mkr. Det innebär en besparing om 8,0 mkr rullande 12 månader (4,4 mkr 2024) baserat på nuvarande räntenivå.
- Transaktioner och förvaltning:** Fonden har sålt fastigheter i Laholm motsvarande 106,5 mkr, i linje med värdering. Nytt sjuårigt hyresavtal har tecknats med Apoteket i Borgholm.
- Utdelning:** Bolagsstämman tillstyrkte styrelsens förslag att inte genomföra en utdelning då förvaltningsresultat är svagt. Om förutsättningar finns kan en utdelning föreslås vid en extra bolagsstämma senare under året.
- Inlösen:** 117 941 B-aktier begärde inlösen vilket innebär att 89,4% av totala antalet B-aktier ser positivt på bostäder i regionstäder.

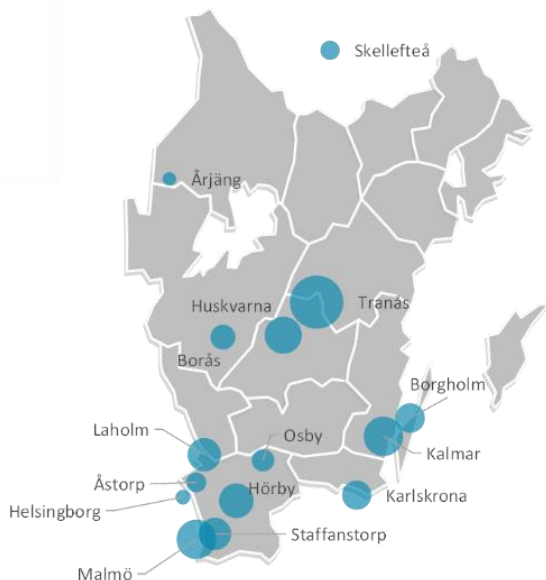
## Marknadskommentarer

**Kapitalmarknaden:** Två noterade fastighetsbolag har genomfört riktade emissioner runt NAV, samtidigt som de flesta fastighetsbolagen på börsen handlas med rabatt mot NAV. Prisma Properties var årets första svensklistning av ett fastighetsbolag.

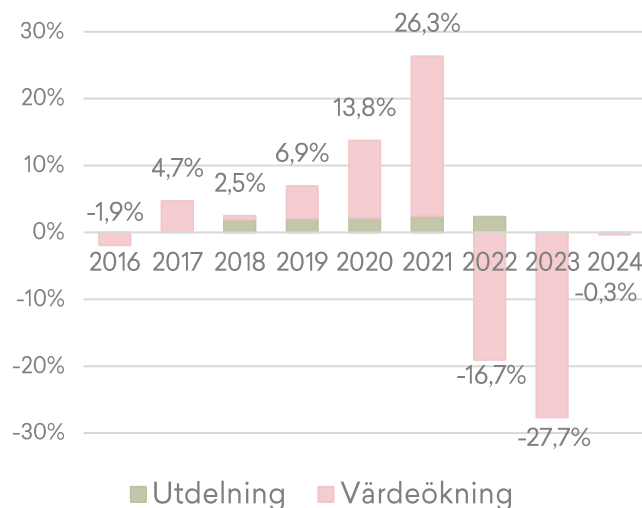
**SBFs frukostseminarium, 4 juni:** Talare var SBAB:s chefsekonom Robert Boije och Arctics fastighetsanalytiker Michael Johansson. Några slutsatser från dem var,

- SBAB anser att styrräntan bör sänkas fyra gånger till i år givet fallande inflation samt utmaningar för svensk ekonomi.
- Arctic noterade att den 10-åriga långräntan som korrelerat starkt med fastighetssektorn nu börjat divergera givet att kredit-spreaden på fastighets obligationer sjunkit kraftigt
- SBF lyfte fram hyresrätten i regionstäder där avkastningen är högre och nyproduktionen mycket låg och hur väsentligt lokalkännedom är vid investeringar.

## Från Malmö i söder till Skellefteå i norr



## Avkastning per aktie



**David Krook, CFA**  
Chef Investerarrelationer  
[david.krook@sbfonder.se](mailto:david.krook@sbfonder.se)  
076-710 38 79



**Martin Frödin**  
Investerarrelationer  
[martin.frodin@sbfonder.se](mailto:martin.frodin@sbfonder.se)  
076-0144 54 29

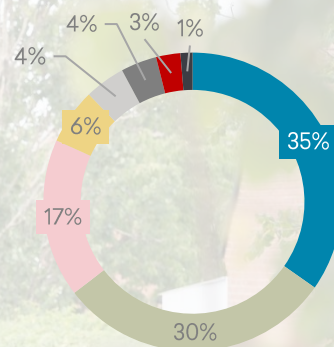


**Jeanette Sundberg**  
Investerarrelationer  
[jeanette.sundberg@sbfonder.se](mailto:jeanette.sundberg@sbfonder.se)  
070-280 08 81

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-faktblad, informationsbroschyr, informationshandling, prospekt och finansiella rapporter finns tillgängligt på [www.sbfonder.se](http://www.sbfonder.se).



### Marknadsvärde per län



- Skåne
- Jönköping
- Kalmar
- Blekinge
- Västra Götaland
- Halland
- Västerbotten
- Värmland

Med över 20 års erfarenhet, gedigen fastighetskompetens och kontroll över hela värdekedjan tar SBF hand om fondens hyresfastigheter. Fonden är ett unikt investeringsalternativ som möjliggör ett direkt deläggande i svenska hyresbostäder på orter där människor vill bo och leva.

Marknadsvärde

**2,6**  
mdr

NAV per aktie

**872**  
kr

Belåningsgrad

**59,1**  
procent

Lägenheter

**2 103**  
antal

#### Fondfakta

Land	Sverige
Start	2016
Segment	Hyresbostäder
Noterad	Nordic NGM AIF
Orter	15
Antal fastigheter	80
Antal lägenheter	2 103
Uthyrningsbar yta, kvm	164 822
Hållbarhet	Artikel 8 fond

#### Finansiella nyckeltal

Marknadsvärde, mkr	2 624
NAV per aktie, kr	872
Avkastning Q2 2024, %	1,5
Avkastning Q2 2024 rullande 12 mån, %	-8,2
Totalavkastning sedan start, %	-2,9
Målavkastning, %	6-9
Utdelningsmål, %	2-3
Belåningsgrad, %	59,1
Fondens överskottsgrad rullande 12 mån, %	62,5

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. Merinformation i form av PRIIP-faktablad, informationsbroschyr, informationshandling, prospekt och finansiella rapporter finns tillgängligt på [www.sbfbostad.se](http://www.sbfbostad.se).