

# Förvaltarrapport

juli – september 2024

SBF Bostad AB (publ)

NAV per aktie uppgick till 875 kr (872) vid kvartalets utgång, en ökning med 0,3 procent. Fastighetsvärdena är stabila, styrräntan sjunker, hyrorna höjs men direktmarknaden är fortsatt avvaktande.

## Händelser under perioden

**Räntesäkrade lån:** Fonden fortsätter att stärka sin finansiella ställning. Under kvartalet har räntetak (maxränta) motsvarande 100 mkr köpts på 1,75% i 2 år.

**Förvaltning:** Installation av värmesystemet E-gain har minskat förbrukningen av el i Tranås med 16 Kwh/kvm.

**Transaktion:** Under kvartalet har transaktionsmarknaden varit avvaktande och en viss skillnad i prisförväntningar har funnits mellan köpare och säljare efter lågkonjunkturen. Vanligtvis sker de flesta fastighetsaffärer under årets sista kvartal.

**Inlösen:** Vi är inne i ett antal försäljningsprocesser som vi bedömer har god sannolikhet att slutföras innan årsskiftet. Likviden kommer att användas för att betala ut inlösen till A-aktieägarna. Processen för att möta inlösen av B-aktien fortgår.

## Marknadskommentarer

**Riksbanken** räknar med att styrräntan sänks både i november och december i år och fortsätter sänkas gradvis tills 2% (KI 1,75%).

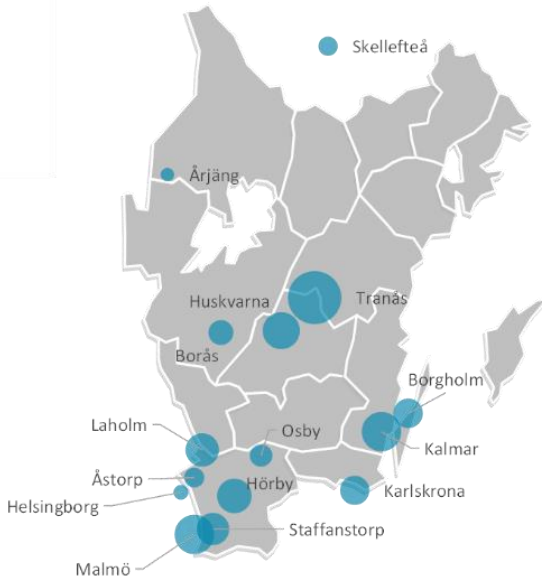
**Konjunkturinstitutet** bedömer att svensk ekonomi är på väg mot en återhämtning 2025 drivet av ökad inhemsk efterfråga från hushållen. Lågre inflation och räntor leder till ökad konsumtion och högre reala disponibla inkomster. Positivt för hyresbostäder.

**Hyresförhandlingarna** är i mål för Stockholm stads allmännyttor, Stockholmshem och Familjebostäder. Avtalet innebär en höjning på 4,7% från 1a januari 2025 samt 3,5% från 1a januari 2026.

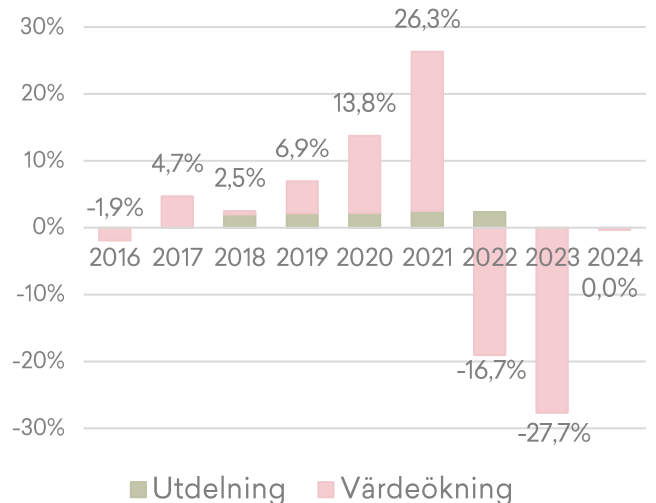
**Direktmarknaden** levererade ett svagt kvartal sett till transaktionsvolym trots att räntorna sjunker och hyrorna höjs. Tills slutet av oktober har affärer för 92 mdkr genomförts i Sverige och även om de flesta affärerna görs i slutet av året och positiva vindar blåser är det långt kvar till det tioåriga snittet på cirka 185 mdkr.

**Kapitalmarknaden:** SBBs bolag Sveafastigheter börsintroducerades med 49% rabatt mot substansvärdet Q2/2024. Listade bostadsbolag handlas i nuläget med 25% rabatt.

## 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

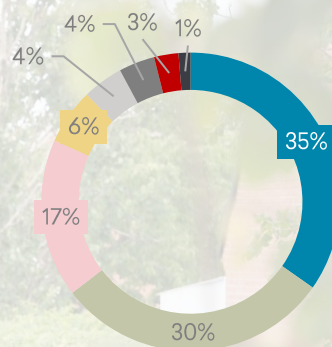


**Jeanette Sundberg**  
 Investerarrelationer  
[jeanette.sundberg@sbfonder.se](mailto:jeanette.sundberg@sbfonder.se)  
 070-280 08 81

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-faktablad, informationsbroschyr, informationshandling, prospekt och finansiella rapporter finns tillgängligt på [www.sbfostad.se](http://www.sbfostad.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**  
mdkr

NAV per aktie

**875**  
kr

Belåningsgrad

**58,7**  
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	2 633
NAV per aktie, kr	875
Avkastning Q3 2024, %	0,3
Avkastning Q3 2024 rullande 12 mån, %	-2,8
Totalavkastning sedan start, %	-0,6
Målavkastning, %	6-9
Utdelningsmål, %	2-3
Belåningsgrad, %	58,7
Fondens överskottsgrad rullande 12 mån, %	62,1

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.sbfbostad.se](http://www.sbfbostad.se).