

# Förvaltarrapport

Oktober – December 2024

SBF Bostad AB (publ)

Framgångsrika hyresförhandlingar, lägre driftskostnader samt förbättrat finansnetto bidrar till att stärka fondens förutsättningar. NAV per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 851 kronor vid kvartalets utgång, en minskning med 2,7 procent gentemot tredje kvartalet 2024.

## Händelser under perioden

**Trögrörlig transaktionsmarknad:** I regionstäderna där SBF verkar har det skett få transaktioner. Marknadsvärderna har justerats ner något i fåtal regioner, vilket haft inverkan på NAV som sänkts något under kvartalet.

**Räntesäkrade lån:** Fonden fortsätter att stärka sin finansiella ställning. 55,1 procent av våra krediter är nu räntesäkrade med räntetak (maxränta) på en genomsnittlig räntebindning på 2,0 år vilket förstärker fonden och skyddar mot räntefluktuationer.

**Transaktion:** Fastigheter motsvarande 34mkr har sålts i linje med värdering i Årjäng. Den frigjorda likviditeten har använts för att lösa lån för fastigheterna och kvarvarande andel avses bidra till att hantera kvarvarande de av inlösen för anmälda A-aktier.

**Inlösen:** Tidsfristen för att hantera kvarvarande andel A-aktier som anmälts för inlösen förlängs till första kvartalet 2025. Processen för att möta inlösen av B-aktien fortgår.

## Marknadskommentarer

**Riksbanken** räknar med att gradvis sänka räntan för att stimulera ekonomin och om konjunktur- och inflationsutsikterna står sig kan styrräntan sänkas en gång till under första halvåret 2025.

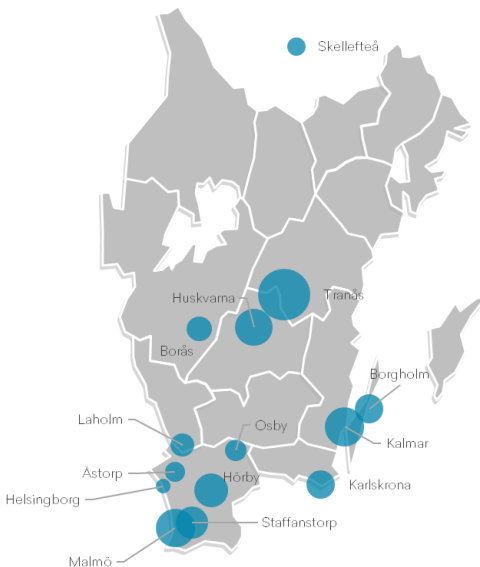
**Konjunkturinstitutet** bedömer att svensk ekonomi är inne i en mild lågkonjunktur som förväntas fortsätta 2025 och 2026, med en vändning under andra kvartalet 2025.

**Hyresförhandlingarna** under 2024 resulterade i en höjning på över fem procent och med över 60 procent av avslutade förhandlingar för 2025 är indikatorerna positiva.

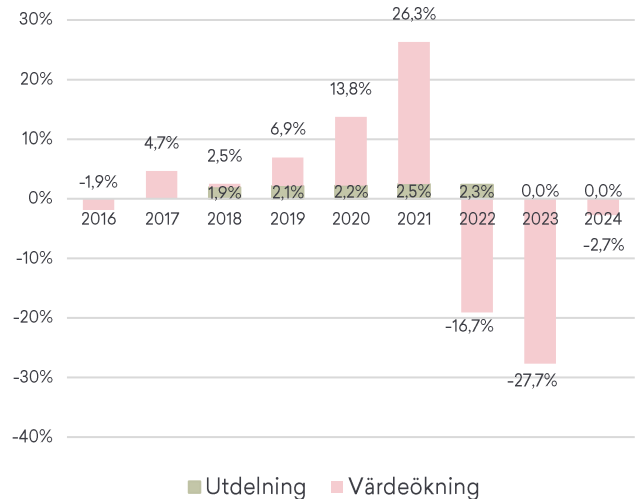
**Direktmarknaden** har varit avvaktande med lägre transaktionsvolym är normalt. Tills slutet av december har affärer för 140 mdkr genomförts i Sverige vilket är långt under det tioåriga snittet på cirka 185 mdkr. För bostäder koncentrerades affärerna till nyproduktion och storstadsområden.

**Kapitalmarknaden:** Listade börsbolag fortsatt handlas med rabatt mot substansvärdet. Jämförbara bolag som Neobo, Klarabo och Sveafastigheter handlas runt 50 procent 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

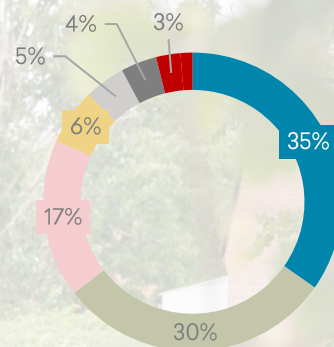


**Jeanette Sundberg**  
 Investerarrelationer  
[jeanette.sundberg@sbfonder.se](mailto:jeanette.sundberg@sbfonder.se)  
 070-280 08 81

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

I drygt 20 år har SBF Fonder varit en aktiv förvaltare med fokus på att skapa värden som håller i generationer. Via SBF Bostad har investerare möjlighet till ett direkt deläggande i svenska hyresbostäder som utvecklas för att möta framtidens behov och möjliggör hem för livet.

Marknadsvärde

**2,6**  
mdr

NAV per aktie

**851**  
kr

Belåningsgrad

**59**  
procent

Räntesäkrade  
krediter

**55**  
procent

#### Fondfakta

Land	Sverige
Start	2016
Segment	Hyresbostäder
Noterad	Nordic NGM AIF
Orter	14
Antal fastigheter	77
Antal lägenheter	2 065
Uthyrningsbar yta, kvm	160 833
Hållbarhet	Artikel 8 fond

#### Finansiella nyckeltal

Marknadsvärde, mkr	2 633
NAV per aktie, kr	851
Avkastning Q4 2024, %	-2,7
Avkastning Q4 2024 rullande 12 mån, %	-2,7
Totalavkastning sedan start, %	1,8
Målavkastning, %	6-9
Utdelningsmål, %	2-3
Belåningsgrad, %	59
Fondens överskottsgrad rullande 12 mån, %	61,6

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).