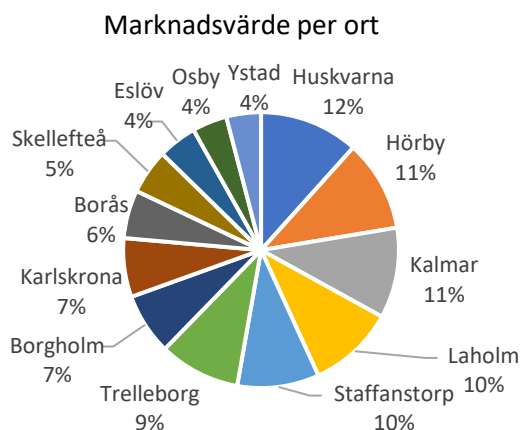




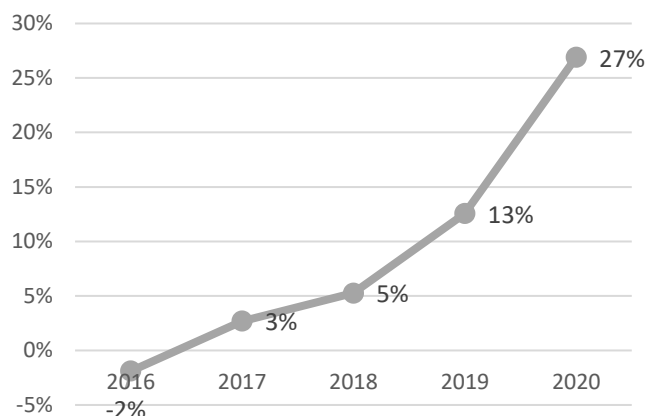
Blåsten 2, Karlskrona

Periodens höjdpunkter:

- Totalavkastning 12,7% under 2020, NAV ökade med 8,5% under kvartal 4 till 59 800 kr/aktie
- Avkastning sedan start 5,8%/år i paritet med fondens målavkastning 6 - 9%/år
- Nyemissionen 16/11 till 4/12 reste 45 Mkr i kapital som direkt sattes i arbete
- Fonden förvärvade fastigheter för 850 miljoner kronor och har nu en portfölj på 2 miljarder kronor

Portföljöversikt


Marknadsvärde	1 984 Mkr
Substansvärde (NAV)	777 Mkr
Fastigheter	64
Kvadratmeter	126 000
Antal lägenheter	1 603

Historisk Kumulativ Totalavkastning


Totalavkastning sedan start	26,9% (5,8%/år)
NAV/aktie	59 800 kr/aktie
Kvartal 4 2020	8,5%
Rullande 12 månader	12,7%

Historiska Utdelningar

Tidpunkt	Utdelning/aktie
Maj 2018	1 000 kr
April 2019	1 100 kr
April 2020	1 200 kr

Materialet i denna rapport är ej granskat av bolagets revisorer.

Förvaltarkommentar

Det är glädjande att kunna rapportera att 2020 var fondens starkaste år hittills, med en totalavkastning på cirka 13%. Sedan start har fonden avkastat cirka 6% per år inklusive återlagd utdelning. Avkastningen under perioden drevs i huvudsak av högre marknadsvärderingar. Under året har intresset för bostadsfastigheter ökat markant tack vare deras låga risk i förhållande till andra tillgångsslag, och särskilt deras låga exponering mot pandemiförknippade risker. Detta fick effekten att direktavkastningskraven på fondens fastigheter sänktes under kvartalet från cirka 4,85% till 4,55%. Förutom lägre direktavkastningskrav så bidrar även de projekt som fonden genomför positivt till värdeökningen.

Cirka 30% av värdeökningen under kvartalet härleds från högre hyresintäkter i beståndet. Förutom renovering av lägenheter genomför fonden ibland så kallade bruksvärderingar av fastigheterna. Kortfattat innebär det att man analyserar fastighetens och lägenheternas standard jämfört med närliggande fastigheter och justerar hyran där diskrepanser hittas. Under året lyckades vi förhandla fram hyreshöjningar på 5% exklusive den årliga hyresökningen för två fastigheter i Hörby, vilket bidrog till marknadsvärdeökningar på 24% på årsbasis för fastigheterna. Ett fantastiskt bra utfall och ett tydligt exempel på aktiv förvaltning tycker vi!

Inflationen för december (KPI, SCB) var 0,5% på årsbasis. Trots det låga inflationstrycket har de årliga hyresförhandlingarna som hittills är klara i portföljen landat i höjningar mellan 0,75% och 1,4%. Hyreshöjningarna har varit högre än inflationen även på längre sikt vilket är en bidragande orsak till att det är så bra att äga bostadsfastigheter. Det låga inflationstrycket bidrar vidare till ett långsiktigt lågt ränteläge, vilket gynnar fonden.

Kvartalet var även mycket transaktionsintensivt och fonden förvärvade elva fastigheter för knappt 850 miljoner kronor. Cirka hälften av nyförvärven har starka kassaflöden med låga underhållsbehov, däribland fastigheterna i Trelleborg och Skövde som är byggda efter år 2000. I kategorin utvecklingsfastigheter förvärvades Jätten 2 och 3 i Kalmar där vi planerar att löpande totalrenovera lägenheter och optimera energiförbrukningen för att öka värdet på fastigheterna och minska deras klimatavtryck. Jätten 2 och 3 har stora grönytor och vi utreder även tillskapande av byggrätter och möjlig förtätning av kvarteret.

Efter tillträde av Linnéan 1 i Skövde, den 1 februari 2021, kommer marknadsvärdet på fondens tillgångar att uppgå till 2,1 miljarder kronor. Med ett starkt år bakom oss ser vi fram emot att fortsätta leverera till er investerare under 2021.

Martin Stenman Andersson, CFA

Portföljförvaltare

M: +46 70 771 33 95

martin.andersson@sbfonder.se

Kontaktuppgifter

Oscar Swahn

Chef Privatmarknad

M: +46 70 736 04 48

oscar.swahn@sbfonder.se

Michael Tiemann

Privatmarknad

M: +46 72 384 82 90

michael.tiemann@sbfonder.se

Carl-Fredrik Baumgarten

Privatmarknad

M: +46 73 386 43 85

carl.baumgarten@sbfonder.se

SBF Bostad förvaltas av SBF Management 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.