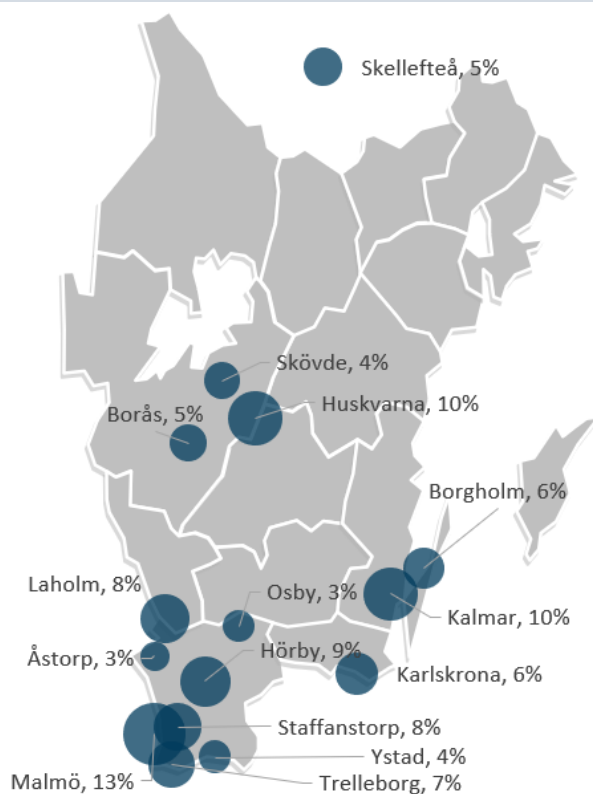


Stureholm 16, Hörby

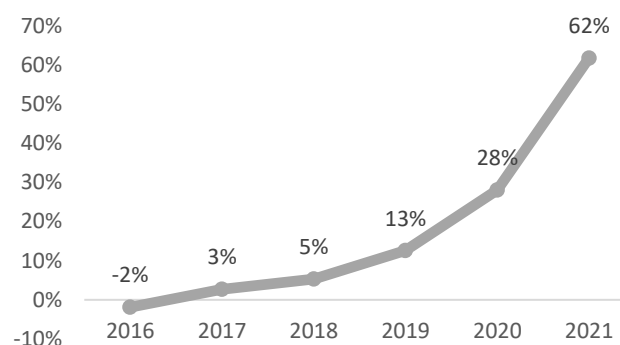
Periodens viktigaste händelser:

- Fondens NAV ökade med totalt 295 miljoner under kvartalet
- NAV per aktie uppgick till 14 950 kr (15 100 kr), vid kvartalets utgång
- Totalavkastning 26,3% under 2021, klart över fondens målsättning om 6-9% per år
- Rekordstort kapitalintag om 264 Mkr och tilläggsförvärv av fyra fastigheter i Skellefteå och Kalmar
- Underliggande fastighetsvärden ökade med drygt 122 miljoner (inklusive investeringar)
- Installation av solcellsanläggning på en fastighet i Hörby pågick under kvartalet och togs i bruk i januari 2022

Portföljoversikt 2021-12-31


Fastigheter	70 st
Area	139 000 kvm
Antal lägenheter	1 780 st
Belåningsgrad / Snittränta	51% / 1,33%

SBF Management AB

Historisk kumulativ totalavkastning


Totalavkastning sedan start	61,8% (9,6%/år)
NAV/aktie	14 950 kr/aktie
Kvartal 4 2021	-1%
Rullande 12 månader	26,3%
Marknadsvärde	2 938 Mkr
Substansvärde (NAV)	1 529 Mkr

Historiska utdelningar

Tidpunkt	Utdelning/aktie
Maj 2018	200 kr
April 2019	220 kr
April 2020	240 kr
April 2021	300 kr

Materialet i denna rapport är ej granskat av bolagets revisorer.

Förvaltarcommentar

Fondens NAV per aktie gick från 15 100 kronor/aktie till 14 950 kronor/aktie under kvartalet. En starkt bidragande orsak till justeringen var utspädning från den senaste emissionen. Det kapital som togs in i emissionen ger dock fonden goda möjligheter till ytterligare förvärv som bedöms gynna fondens utveckling på sikt. Vidare, eftersom vi börjar närma oss inlösen, har vi i beräkningen av NAV från och med detta kvartal, inkluderat en bedömd effekt av de skatter och transaktionskostnader som kan uppstå vid avyttring av fondens tillgångar. Det ska poängteras att de underliggande tillgångarna utvecklats riktigt bra och att marknadsvärdet på fondens fastigheter steg ca 4,5% under kvartalet, vilket i stort motverkade effekterna ovan. Till sist kan vi se tillbaka på ett starkt 2021 med en avkastning inklusive utdelning om 300 kr/aktie på totalt 26,3%.

Avkastningen för hyresfastigheter i allmänhet och för SBF Bostad i synnerhet var mycket god under 2021. Slutet av året präglades av stigande inflationstryck men det gynnade på marginalen fondens fastigheter eftersom hyresförhandlingarna resulterade i något högre höjningar än tidigare år. Med ett starkt kapitalintag i ryggen har transaktionsteamet arbetat intensivt med att hitta och utvärdera intressanta förvärvsobjekt. Två av affärerna vi arbetade med under kvartalet var ett tilläggsförvärv i Skellefteå, där fonden nu äger 111 lägenheter, samt förvärvet av tre fastigheter i Kalmar, där fondens innehav kommer uppgå till 249 lägenheter när fastigheterna tillträds under februari månad. Samtliga fyra nyförvärvade fastigheter är mycket väl omhändertagna av tidigare ägare men med kvarvarande uppsidor i t.ex. hyreshöjande lägenhetsreoveringar.

Fonden har också passerat en miljömilstolpe då vi har tagit vår första solcellsanläggning i drift. Så skedde på fastigheten Stureholm 16 i Hörby. Fjärrvärmens är sedan några månader bortkopplad och ersatt med luft-/vattenvärmepumpar och frånluftsfläkten är bytt till en tryck- och temperaturreglerad fläkt. Innan installationen drog fastigheten ca 125 MWh men nu är den beräknad till endast ca 42 MWh exklusive solcellsproduktionen. Total kostnad för projektet var 1,5 Mkr och den förväntade besparingen är cirka 95 tkr/år. Avkastningen på investerat kapital uppgick till 58% (givet fastighetens direktavkastningskrav på 4%), vilket är ett tydligt exempel på hur vi skapar värde för er investerare samtidigt som vi minskar fondens klimatavtryck.

Sedan start har fonden avkastat 61,8% eller 9,6% per år vilket överstiger fondens målsättning om 6-9% per år. Vi arbetar ständigt med att förvalta och utveckla befintliga innehav och fondens förvärvspipeline är välfylld med fina portföljer att förvärva. Fonden närmar sig 3 miljarder kronor i fastighetsvärde och bör med nuvarande kassa komma nära 4 miljarder kronor när kapitalet är satt i arbete.

Martin Stenman Andersson, CFA

Portföljförvaltare

M: +46 70 771 33 95

martin.andersson@sbfonder.se

Kontaktuppgifter

Michael Tiemann

Chef Privatmarknad

M: +46 72 384 82 90

michael.tiemann@sbfonder.se

Wictor Sköld

Privatmarknad

M +46 73 386 43 85

wictor.skold@sbfonder.se

Martin Frödin

Privatmarknad

M +46 70 144 54 29

martin.frodin@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. Faktblad, informationsbroschyr och prospekt finns tillgängligt på www.sbfostad.se.