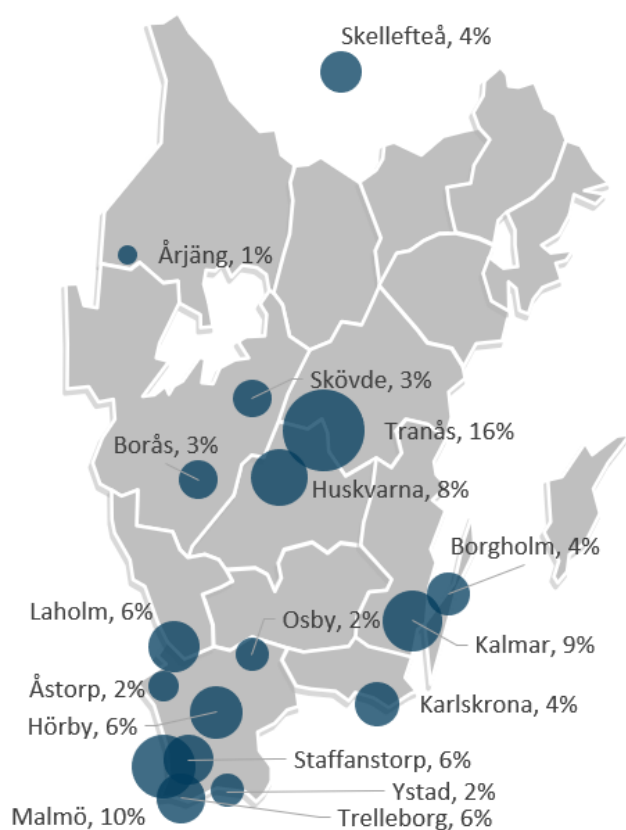
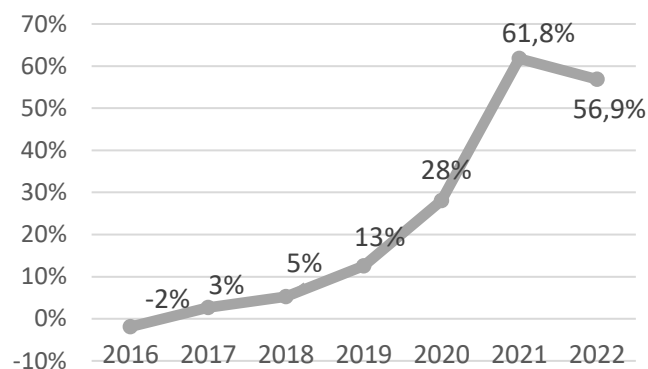



Periodens viktigaste händelser:

- NAV per aktie uppgick till 14 150 kr vid kvartalets utgång (efter en utdelning om 350 kr i april).
- Under kvartalet genomfördes två nyemissioner om totalt drygt 200Mkr i SBF Bostads B-aktie.
- Tillträde av fastigheter i Tranås och Årjäng, avtal om förvärv i Helsingborg (se bild) och bytesaffär i Skellefteå.
- Marknadsläget kombinerat med en välfylld kassa öppnar för goda investeringsmöjligheter under höst/vinter.

Portföljoversikt 2022-06-30


Fastigheter	94 st
Area	188 000 kvm
Antal lägenheter	2 392 st
Belåningsgrad / Snittränta	55% / 1,81%

Historisk kumulativ totalavkastning


Totalavkastning sedan start	56,9% (8,1%/år)
NAV/aktie	14 150 kr/aktie
Kvartal 2 2022	-3,0%
Rullande 12 månader	9,8%
Marknadsvärde	3 629 Mkr
Substansvärde (NAV)	1 616 Mkr

Historiska utdelningar

Tidpunkt	Utdelning/aktie
Maj 2018	200 kr
April 2019	220 kr
April 2020	240 kr
April 2021	300 kr
April 2022	350 kr

Materialet i denna rapport är ej granskat av bolagets revisorer.

Förvaltarkommentar

Efter ett mycket händelserikt kvartal, med bland annat tillträde av fastigheterna i Tranås, är det glädjande att konstatera att fondens tillgångar står sig väl i nuvarande marknadsläge. Värdet på fondens fastigheter sjönk ca 1% under kvartalet (oaktat investeringar), främst på grund av justerade kostnadsantaganden till följd av den höga inflationstakten.

Fondens NAV per aktie sjönk från 14 970 kronor till 14 150 kr, vilket inkluderar en utdelning om 350 kr per aktie som genomfördes i april. Avkastningen under kvartalet, inklusive utdelning, var således -3,0%. Det kan ställas i relation till exempelvis Carnegies Fastighetsfond Norden, som under samma period tappade drygt 40% av sitt värde. Vi tror att kombinationen av möjlighet till inlösen och en underliggande tillgångsmassa med låg risk, samt att vi enbart arbetar med traditionell bankfinansiering (inga obligationer) gör fonden till intressant investeringsalternativ när det skakar hos andra fastighetsbolag.

Inflationen är fortsatt hög vilket är en utmaning för hela branschen. På kort sikt har den ökade inflationen en negativ påverkan för fastigheter som tillgångsslag eftersom hyrorna endast höjs en gång om året, samtidigt som såväl driftskostnader som räntor förändras löpande. För att lyckas gäller det att ha koll på sina kostnader och arbeta stenhårt i förvaltningen. På SBF har vi valt en modell med egen förvaltning och ett djupt tekniskt kunnande inom bolaget. Vi är övertygade om att det kommer att spela en avgörande roll när inflationen tvingar alla fastighetsägare att ha ett ökat fokus på att hålla nere sina kostnader. Vi har gedigen erfarenhet av att arbeta med energibesparing och hållbarhet och för tillfället har vi ett antal intressanta projekt på gång runt om i landet, med bland annat installation av solceller på flera fastigheter. Ofta är den bästa investeringen vi kan göra att investera i fastigheter vi redan äger, antingen för att öka intäkterna eller minska kostnaderna.

Vid sidan om utmaningarna så öppnar det rådande marknadsläget även upp för intressanta förvärvsmöjligheter. Vi har under kvartalet utvärderat flera alternativ, med fokus på tilläggsförvärv till attraktiva priser på orter där vi redan finns. Ett exempel är fastigheten Carnot 10 i Helsingborg, som vi tillträder i höst och där SBF Fonders institutionella fond redan äger en fastighet. Därmed har vi redan personal på orten och nyförvärvet blir såväl smidigt som kostnadseffektivt.

Fonden genomförde även en mindre bytesaffär i Skellefteå under kvartalet. Vi identifierade tidigt möjligheten att skapa värde på fastigheten Ekorren 4, genom att stycka av ett kontorshus som ingick när vi köpte fastigheten. Därefter påbörjades en försäljningsprocess som vi stängde den 31 maj då den avstyckade fastigheten såldes. Köpare är en lokal fastighetsägare som kommer använda kontorshuset för egen verksamhet. Som betalning erhöles en annan fastighet i Skellefteå, med 100% bostäder. Därmed har vi ersatt en tomställd kontorsbyggnad med en fullt uthyrd bostadsfastighet, vilket är helt i linje med vår investeringsstrategi. Genom affären knöt vi också djupare kontakt med en stark aktör på den lokala fastighetsmarknaden som kan komma väl till pass i framtiden.

Sedan start har fonden avkastat 57%, eller cirka 8% per år, vilket är i övre kanten av fondens målsättning om 6-9% per år. Vi tackar för förtroendet och fortsätter arbetet med att varsamt vårda och bevara värdet på fondens tillgångar å era vägnar.

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

Martin Frödin

Privatmarknad

M +46 70 144 54 29

martin.frodin@sbfonder.se

SBF Bostad förvaltas av SBF Fonder 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.sfbostad.se.