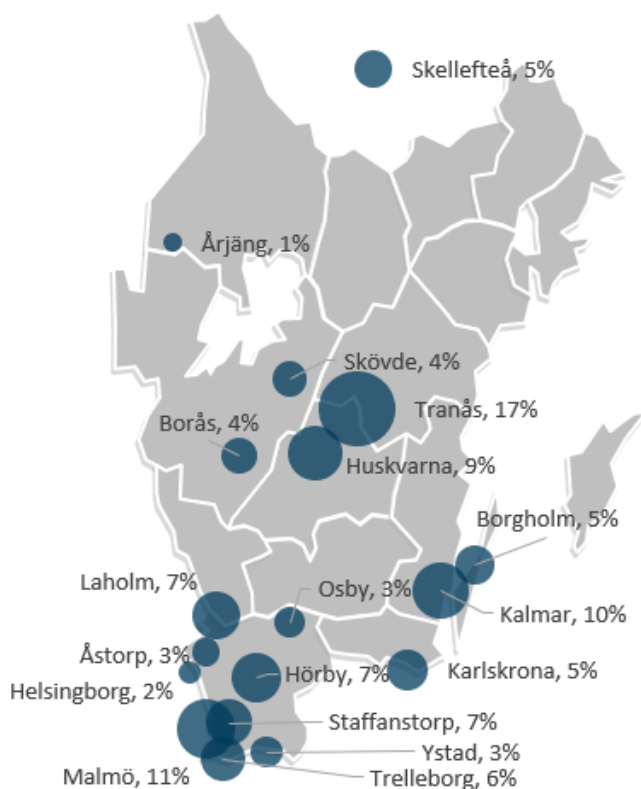




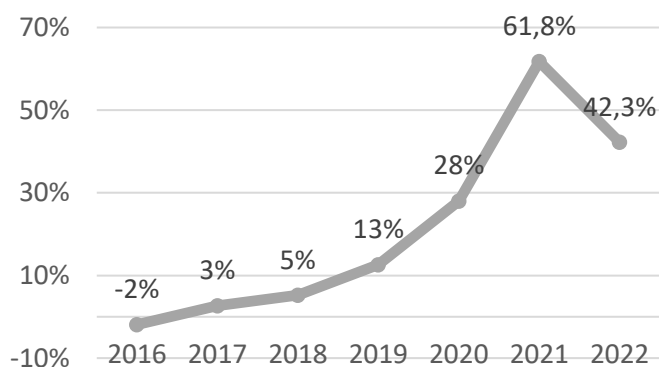
Berget 3, Karlskrona

Periodens viktigaste händelser:

- NAV per aktie uppgick till 12 800 kr vid kvartalets utgång
- Stor satsning på solpanelsinstallationer inledd med åtminstone 50Mkr i lönsamma projekt i pipeline
- Tillträde av fastigheten Carnot 10 i Helsingborg skedde som planerat den 1 september
- Färdigställande av 10 nya lägenheter på Berget 3 i Karlskrona

Portföljoversikt 2022-09-30


Fastigheter	95 st
Area	190 000 kvm
Antal lägenheter	2 422 st
Belåningsgrad / Snittränta	56 % / 2,6%

Historisk kumulativ totalavkastning


Totalavkastning sedan start	42,3% (6,1%/år)
NAV/aktie	12 800 kr/aktie
Kvartal 3 2022	-9,5%
Rullande 12 månader	-12,9%
Marknadsvärde	3 551 Mkr
Substansvärde (NAV)	1 487 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

Det tredje kvartalet 2022 bjöd på utmaningar i form av högre räntor och fortsatt högt inflationstryck. Med hänsyn till dessa faktorer ökade direktavkastningskraven i marknadsvärderingen av fondens fastigheter, även om högre förväntade hyresintäkter hade en mildrande inverkan på värdenedgången. Fondens NAV per aktie sjönk från 14 150 kr till 12 800 kr, motsvarande en nedjustering om 9,5%. Sedan årsskiftet har fonden avkastat -12,0% inklusive utdelning, vilket är en direkt effekt av de utmaningar som fastighetsbranschen som helhet står inför. Kvaliteten på fondens tillgångar, med obefintlig vakans och säkra hyresintäkter, gör dock att vi bedömer att vår möjlighet att hantera utmaningarna är god och fondens utveckling kan exempelvis jämföras med noterade fastighetsbolag vilka har sett en nedgång på nästan 52% (OMX Stockholm Real Estate Index PI) under perioden. Sedan start har fonden levererat en avkastning om 6,1% per år vilket är i nedre intervallet av fondens mål att leverera 6-9% avkastning per år över tid.

I dessa tider är det viktigare än någonsin att se över sina tillgångar och utvärdera vilka fastigheter som har bäst utsikter att klara av en period av högre inflation och räntor. Där har vi under kvartalet arbetat med att uppdatera respektive fastighets affärsplan med ett extra fokus på energibesparande åtgärder. Fondens förvaltningsorganisation har bland annat analyserat varje fastighets unika förutsättningar för installation av solpaneler och har tagit fram en beräkningsmodell som vi ska applicera brett på fondens innehav. Ofta ger en investering i energibesparande åtgärder eller egen elproduktion högre direktavkastning än att förvärva nya fastigheter och initialt bedömer vi att vi har möjlighet att investera åtminstone 50 Mkr i solpaneler, med god lönsamhet.

Förutom att investera i energioptimerande åtgärder så arbetar vi också med en ompositionering av fondens tillgångar mot mer högavkastande fastigheter, likt våra fastigheter i t.ex. Hörby, Osby, Tranås och Borgholm. Framtida förvärv kommer särskilt inriktas på hög överskottsgrad och potential att applicera vår expertis inom energi och hållbarhet. På transaktionsmarknaden ser vi ett fortsatt inflöde av intressanta förvärvsobjekt som vi löpande utvärderar. Vi fortsätter också med hyreshöjande projekt, där vi under kvartalet färdigställde konverteringen av tomma lokaler i markplan till fina lägenheter med egen ingång på fastigheten Berget 3 i Karlskrona. Nya hyresgäster flyttar in den 1 november.

Vi tror att det kommer dyka upp flera möjligheter att göra bra affärer under kommande år. En anledning är att många bolag pressas av kommande refinansieringar av utestående obligationsbelåning och därför kan tvingas sälja fastigheter. SBF Bostad arbetar enbart med bankfinansiering från etablerade bankkontakter vilket är en stor fördel i dagens marknad. På kort sikt påverkas fonden givetvis negativt av högre räntor och ökade kostnader, men på längre sikt förväntar vi oss att framtida hyreshöjningar kompenserar för inflationen, vilket borgar för en stabil investering över tid.

Martin Stenman Andersson, CFA

Portföljförvaltare

M: +46 70 771 33 95

martin.andersson@sbffonder.se

Kontaktuppgifter

Michael Tiemann

Chef Privatmarknad

M: +46 72 384 82 90

michael.tiemann@sbffonder.se

Martin Frödin

Privatmarknad

M +46 70 144 54 29

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