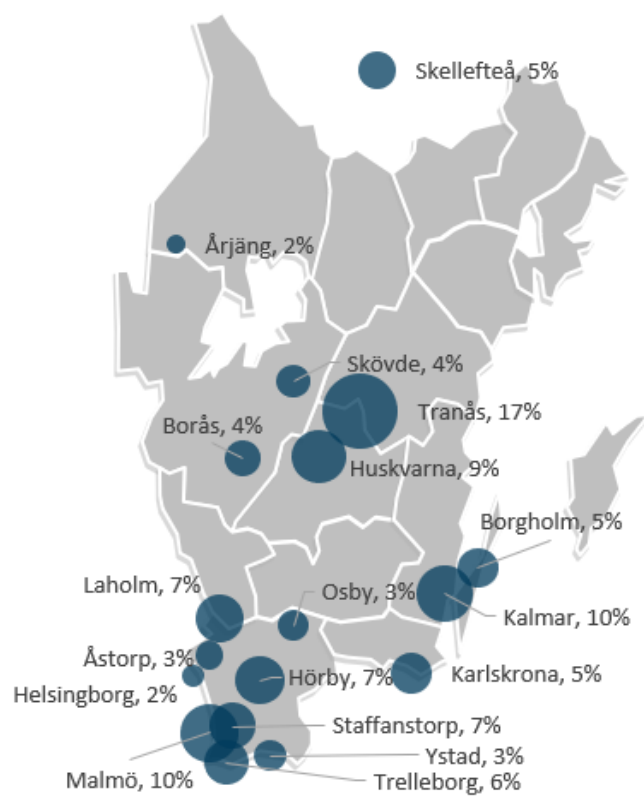
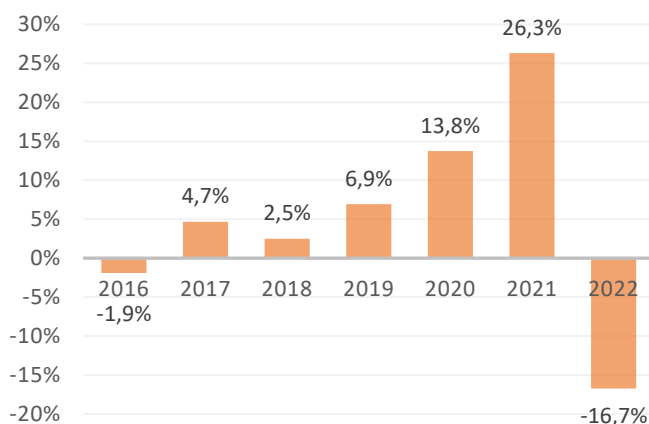



Periodens viktigaste händelser:

- NAV per aktie uppgick till 12 100 kr vid kvartalets utgång till följd av lägre oberoende marknadsvärderingar
- Avkastning rullande 24 månader 5,6% och rullande 12 månader -16,7%.
- Fokus på kostnadskontroll ledde till marginellt högre energikostnader under 2022 på jämförbara fastigheter

Portföljoversikt 2022-12-31


Fastigheter	95 st
Area	190 000 kvm
Antal lägenheter	2 434 st
Belåningsgrad / Snittränta	56 % / 3,4%

Historisk avkastning per aktie


Totalavkastning sedan start	34,7% (4,9%/år)
NAV/aktie	12 100 kr/aktie
Kvartal 4 2022	-5,5%
Rullande 12 månader	-16,7%
Marknadsvärde	3 473 Mkr
Substansvärde (NAV)	1 409 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

2022 var året som bjöd på tvära kast på fastighetsmarknaden. Året startade urstarkt med höga transaktionsvolymerna, inklusive fondens förvärv av över 500 lägenheter i den småländska orten Tranås för cirka 14 000 kr/kvm. Med planerade energieffektiviseringar kommer vi öka direktavkastningen på dessa fastigheter, vilket gör beståndet mer motståndskraftigt i den högre räntemiljön som nu råder. Krig i Ukraina och tilltagande inflation förändrade förutsättningarna helt under senare hälften av året med en avvaktande transaktionsmarknad, stigande räntor och högre energipriser till följd. Trots det höga externa kostnadstrycket har energikostnaderna (inklusive vatten och sophantering) för de fastigheter som fonden ägt sedan 2021 endast ökat med 2,6%. Det är en effekt av de investeringar vi löpande gör i energibesparing likväl som vår noggranna och kostnadsmedvetna dagliga förvaltning av fastigheterna.

Fondens NAV per aktie sjönk under kvartalet med 5,5% från 12 800 kr till 12 100 kr. Nedgången drevs av 2,2% lägre marknadsvärden i den externa värderingen som utfördes av den oberoende värderingsfirman JLL. Under helåret var totalavkastningen -16,7% inklusive utdelning. Under de senaste två åren har fonden dock haft en positiv avkastning om 5,6%. Sedan 1990-talet har investeringar i bostadshyreshus endast genererat negativ årlig avkastning vid ett tidigare tillfälle (2008) och då återhämtade sig marknaden på ett år. Även om inflationen i Sverige steg i december så ser vi motsatt tendens i USA där inflationen har fallit flera månader i rad. Bostäders historiska motståndskraft tillsammans med vissa signaler att vi under detta år når inflations- och räntetoppen ger oss hopp om att även denna nedgång blir begränsad i både tid och omfattning.

Hyresförhandlingarna på våra orter har hittills resulterat i överenskomna höjningar kring 4-5% hos de allmännyttiga bolagen och Malmö har så här långt givit det bästa resultatet (5%). År 2023 kommer dock att bli ett utmanande år då hyreshöjningarna inte helt kompenseras för de högre kostnader för energi och räntor vi kommer att uppleva under året.

Under början av året kommer fonden att erbjuda en möjlighet att omvandla A-aktier till B-aktier. B-aktien ger ökad flexibilitet i form av möjlighet att delta i en årlig inlösenprocess från och med 2024. I samband med detta erbjudande finns även möjlighet för er som önskar att anmäla intresse för att lösa in era aktier, till det substansvärde som erhålls efter en eventuell försäljning av fastighetstillgångar. Givet den fortsatt osäkra marknaden är det dock vår förhoppning att så många aktieägare som möjligt väljer att bibehålla sin investering och istället välja ett bättre marknadstillfälle att lösa in sina aktier. Det tror vi kommer att leda till högre avkastning på några års sikt, än om man väljer att lösa in under år 2023.

För att möta eventuella utflöden har fonden analyserat och sonderat möjliga fastighetsförsäljningar. Utöver att frigöra kapital är detta en del av fondens strategiska omallokering mot fastigheter med högre direktavkastning, exemplifierat av vår fastighet Sländan 6 i Laholm på förstasidan. När vi om ett år summerar 2023 ser vi förhoppningsvis framför oss en lägre inflation, sjunkande räntenivåer och stabiliserade fastighetspriser.

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.sbfostad.se.