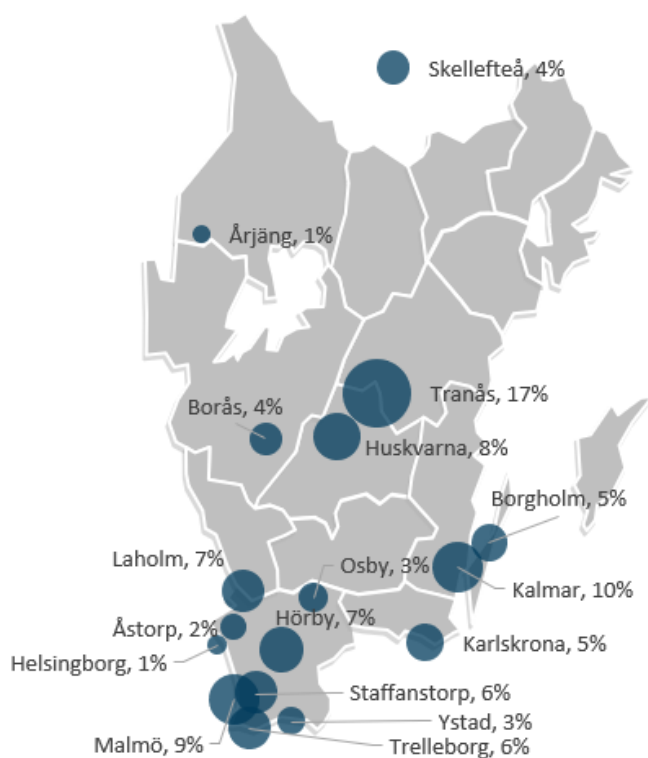




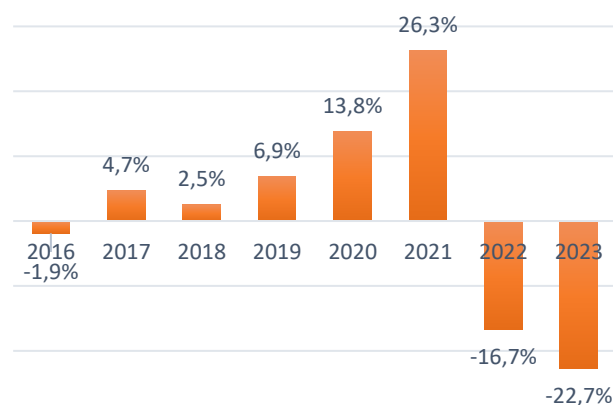
Linnéan 1, Skövde

Periodens viktigaste händelser:

- NAV per aktie uppgick till 9 350 kr (10 100 kr) vid kvartalets utgång till följd av lägre externa värderingar
- Försäljning av fastigheten Linnéan 1 i Skövde för 96 Mkr
- Majoriteten av kvarvarande A-aktier har omvandlats till B-aktier

Portföljoversikt 2023-06-30


Fastigheter	94 st
Area	186 997 kvm
Antal lägenheter	2 386 st
Belåningsgrad / Snittränta	60,6 % / 4,8%

Historisk avkastning per aktie


Totalavkastning sedan start	4,1% (0,6%/år)
NAV/aktie	9 350 kr/aktie
Kvartal 2 2023	-7,4%
Rullande 12 månader	-33,9%
Marknadsvärde	3 037 Mkr
Substansvärde (NAV)	1 090 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 andra kvartalet av 2023 avslutades med en försäljning av fastigheten Linnéan 1 i Skövde för 96 Mkr, vilket vi bedömer som en bra affär på en svår marknad. Fastigheten var relativt högt belånad och dess försäljning bidrar därför till att minska snittbelåningen i fonden. För att ytterligare sänka fondens räntekostnader och att möta kapitalbehovet för inlösen kommer vi fortsätta försäljningsdialoger under hösten.

Samtliga av fondens 94 fastigheter värderades externt av JLL per 2023-06-30 och marknadsvärdet sjönk 2,5% från Q1 på grund av högre direktavkastningskrav kopplade till det högre ränteläget. På grund av hävstången från fondens fastighetslån bidrog detta till en minskning av NAV med 7,4% från 10 100 kr/aktie till 9 350 kr/aktie. Fyra banklån refinansierades under kvartalet, till samma räntemarginal som tidigare, vilket tyder på bankernas fortsatta förtroende för fondens strategi och fastighetsinnehav.

Kvartalet präglades av fler räntehöjningar och hög inflation. Transaktionsmarknaden var fortsatt avvaktande och volymer för första halvåret sjönk med över hälften jämfört med förra året. Vi noterar dock att strukturaffärer görs, som NREPs köp av 51% av Klöver, vilket är positivt för fastighetsmarknaden. I övrigt har vi även sett noterade fastighetsbolag resa eget kapital från investerare. I de flesta fallen har anledningen varit att återbetala obligationer som kommer till förfall. Teckningskurserna har varit till stora rabatter mot bolagens rapporterade substansvärden för att gynna de aktieägare som valt att vara med och stötta bolagen. Några exempel är Castellum, Cibus och Nivika med rabatter mellan 44% och 72%.

Under kvartalet erbjöds kvarvarande A-aktieägare som ej valt att lösa in (9 108 aktier) en sista möjlighet att omvandla sina aktier till B-aktier. 5 233 A-aktier omvandlades och den stora majoriteten av aktieägare äger nu via B-aktien.

I förvaltningen pågår ett gediget arbete med att rapportera hållbarhetsdata enligt Scope 3 i årsredovisningen för 2023. Det inkluderar fastigheternas indirekta utsläpp från till exempel renoveringar och hyresgästernas hushållsel.

Trevlig sommar tills vi hörs av igen i höst.

Martin Stenman Andersson, CFA

Portföljförvaltare

M: +46 70 771 33 95

martin.andersson@sbffonder.se

Kontaktuppgifter

David Krook, CFA

Chef Investerarrelationer

M: +46 76 710 38 79

david.krook@sbffonder.se

Martin Frödin

Privatmarknad

M +46 70 144 54 29

martin.frodin@sbffonder.se

Jeanette Sundberg

Privatmarknad

M +46 70 280 08 81

jeanette.sundberg@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. Faktablad, informationsbroschyr och prospekt finns tillgängligt på www.sbfpostad.se.