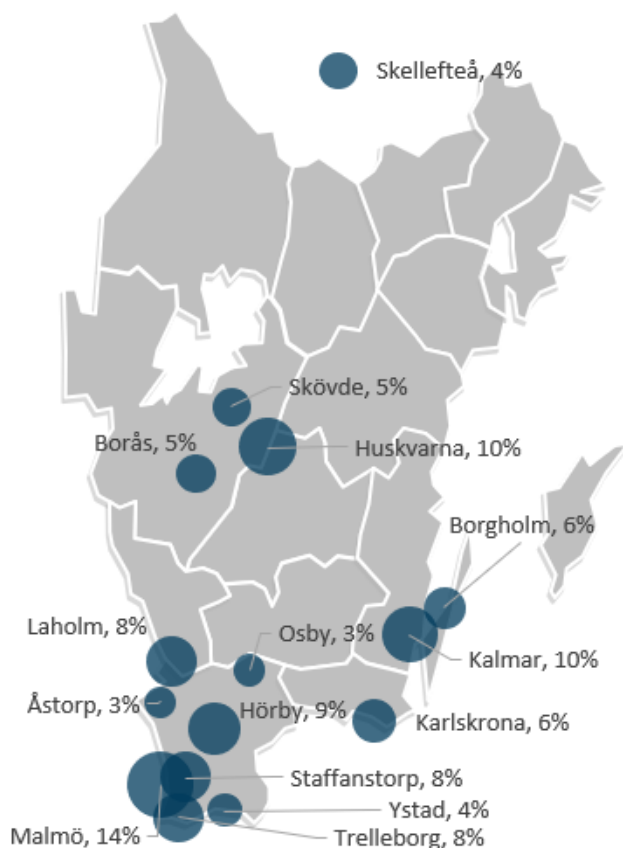



Jätten 2, Kalmar

Periodens viktigaste händelser:

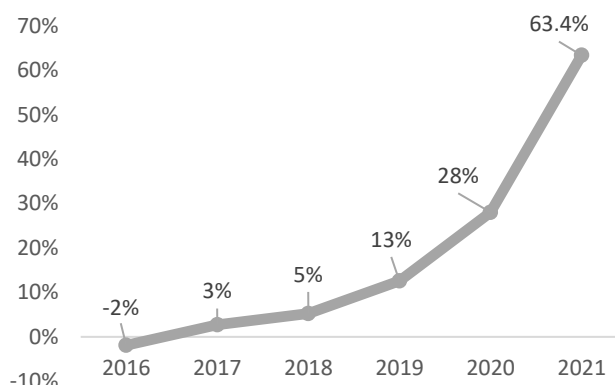
- NAV 15 100 kr/aktie upp 14,4% från 13 200 kr/aktie per kvartal 2
- Totalavkastning 39,7% rullande 12 månader, klart över fondens målsättning om 6-9% per år
- Fastigheternas marknadsvärde ökade drygt 7% och fondens fastigheter närmar sig 3 miljarder kronor
- Hyresförhandling på Jätten 2 & 3 bidrog till 34 Mkr (16%) högre marknadsvärde

Portföljöversikt 2021-09-30



Fastigheter	69 st
Area	138 000 kvm
Antal lägenheter	1 763 st
Belåningsgrad* / Snittränta*	53% / 1,46%

Historisk kumulativ totalavkastning



Totalavkastning sedan start	63,4% (10,3%/år)
NAV/aktie	15 100 kr/aktie
Kvartal 3 2021	14,4%
Rullande 12 månader	39,7%
Marknadsvärde	2 793 Mkr
Substansvärde (NAV)	1 237 Mkr

Historiska utdelningar

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

**inklusive kortfristig reverslån i Malmö som i oktober har blivit ersatt med långsiktig bankfinansiering med lägre ränta*

Materialet i denna rapport är ej granskat av bolagets revisorer.

Förvaltarkommentar

Fondens substansvärde ökade 14,4% under kvartal 3, drivet av marknadsvärdeökningar på 187 Mkr. Hyreshöjningar i beståndet tack vare fondens aktiva förvaltning bidrog med 41 Mkr. Under kvartalet präglades bostadsmarknaden i Sverige av en jätteaffär om 92 miljarder kronor där Heimstaden (backad av bl. a. Alecta och Folksam) förvärvade hela Akelius fastighetsportfölj i Sverige, Danmark och Tyskland. Affären genomfördes drygt 20% över Akelius senaste värdering, vilket är bevis på hur intressanta hyresbostäder är som investeringsobjekt. När transaktionsmarknaden är så här het nyttjar vi vårt mäklarnätverk för att hitta attraktiva investeringsmöjligheter.

Ett bra exempel på detta är fastigheterna i Malmö som fonden förvärvade för 348 Mkr och tillträdde den sista augusti. Vid kvartalets slut värderade JLL dessa fastigheter till 378 Mkr, en värdeökning på 9% på endast 1 månad. Värdeökningen drevs bland annat av en högre identifierad intäktspotential samt en tidig investering i effektivisering av fastigheternas undercentraler. Resterande del av 2021 kommer vi ägna oss åt att lära känna fastigheterna samt uthyrningsmarknaden i Malmö för att kunna rivstarta 2022 med värdehöjande lägenhetsrenoveringar.

Inflationen för september (KPI, SCB) var 2,5% på årsbasis vilket är den högsta noteringen sedan slutet av 2011. I vår bransch är det särskilt priset på byggmaterial och el som har stigit. Det fina med hyresfastigheter är dock att bostadshyrorna har en stark indirekt koppling till inflationen, och vi kommer göra vårt bästa i hyresförhandlingarna för att få kompensation för våra kostnadsökningar. Vi ser dessutom med spänd förväntan fram emot oktober-KPI, vilket direkt reglerar den årliga hyresökningen på många av fondens lokalkontrakt.

I rapporten för kvartal 1 nämnde vi ett stort projekt vi nu har slutfört på fastigheterna Jätten 2 & 3 i Kalmar, med bland annat installation av säkerhetsdörrar och taggsystem. Parallellt med detta projekt har vi också under en längre tid haft en dialog med hyresgästföreningen om att bruksvärdera fastigheternas totalrenoverade lägenheter, där vi tycker att hyresnivån har legat fel. Efter flera år skördade vi äntligen frukten av idogt arbete då hyran höjdes med 4%. Tillsammans med övriga projekt och den allmänna yieldkompressionen var Jättarna de fastigheter som bidrog främst till fondens avkastning under kvartalet med en värdeökning på 34 Mkr (16%).

Fonden har en pågående nyemission som slutar den 12 november 2021. Vår förvärvs- och projektpipeline är full av intressanta möjligheter och vi ser fram emot att välkomna tilläggsinvesteringar från nya och befintliga investerare. Med en avkastning på 27,6% hittills under 2021 i ryggen ser vi fram emot att summera året i nästa förvaltarrapport.

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**Wictor Sköld**

Privatmarknad

M +46 73 386 43 85

wictor.skold@sbffonder.se**Martin Frödin**

Privatmarknad

M +46 70 144 54 29

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