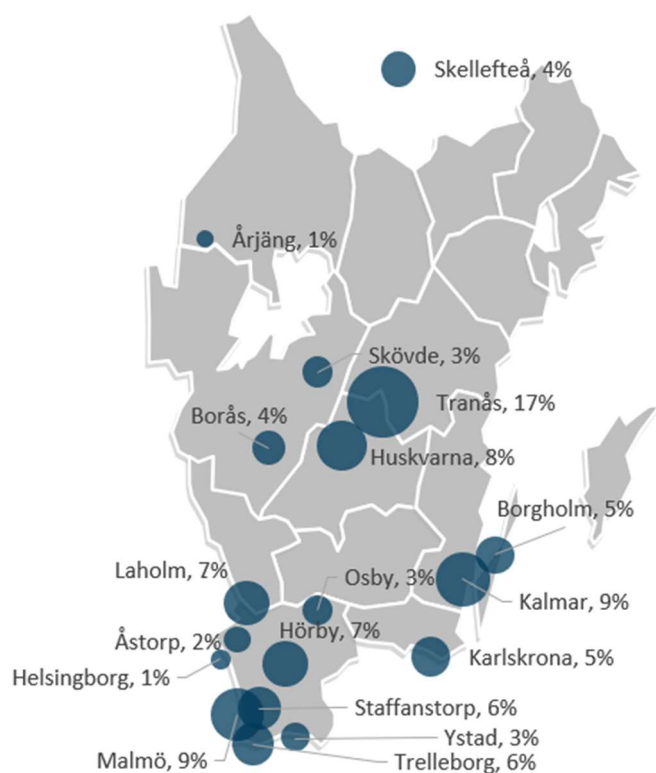




Göken 5, Skellefteå

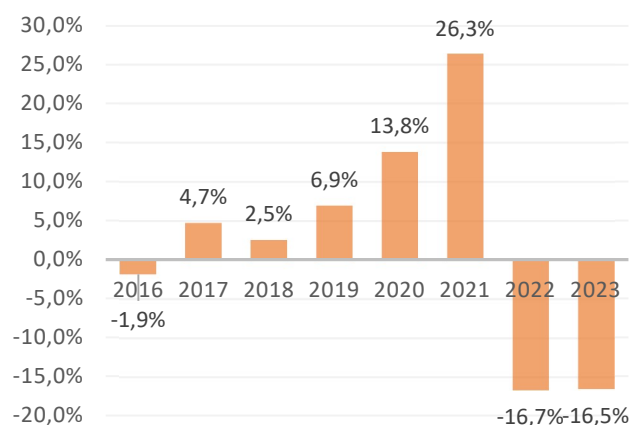
Periodens viktigaste händelser:

- NAV per aktie uppgick till 10 100 kr (12 100 kr) vid kvartalets utgång till följd av lägre marknadsvärderingar
- Inlösen och konvertering av A-aktier resulterade i att 89% av totalt kapital valde att stanna kvar i fonden
- Styrelsen har föreslagit att ingen utdelning ges under 2023 till följd av inflation och ränteökningar
- Fokus på optimering av kapitalstrukturen: försäljningsprocesser är initierade i syfte att frigöra kapital för inlösen av A-aktier, minska belåningsgraden samt stärka kassan

Portföljoversikt 2023-03-31


Fastigheter	95 st
Area	190 000 kvm
Antal lägenheter	2 434 st
Belåningsgrad / Snittränta	60 % / 4,3%

SBF Fonder AB

Historisk avkastning per aktie


Totalavkastning sedan start	12,4% (1,8%/år)
NAV/aktie	10 100 kr/aktie
Kvartal 1 2023	-16,5%
Rullande 12 månader	-30,2%
Marknadsvärde	3 218 Mkr
Substansvärde (NAV)	1 176 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

Årets första kvartal bjöd på fondens första inlösen- och omvandlingserbjudande samt beskedet att styrelsen föreslår att ingen utdelning kommer ges under 2023. Utdelningsbeslutet var tråkigt att ge men är väl grundat i fondens behov av att möta ökade räntekostnader och värna investerarnas långsiktiga intresse. Inlösen resulterade i att 89% av fondens kapital valde att stanna kvar vilket är mycket glädjande och vittnar om ett fortsatt förtroende för produkten och fastighetsmarknaden i stort. Om du missade att omvandla dina A-aktier till B-aktier så erbjuds ytterligare ett tillfälle mellan den 15 maj och 30 juni. Mer information följer i början av maj.

I takt med att de korta marknadsräntorna har stigit så har också köparnas krav på kassaflöde i förhållande till investerat kapital ökat, vilket naturligt leder till lägre värdebedömningar. Eftersom de långa marknadsräntorna är fortsatt lägre i relation till de korta så är vår vy att prisnedgången på fastigheten bör reverseras på några års sikt. Under kvartalet gjordes en intern värdering med bedömningen att direktavkastningskraven på fondens fastigheter har stigit med 40 punkter från 4,2% till 4,6%. Därmed sjönk fastighetsvärdet 7,3%, vilket resulterade i att NAV minskade med 16,5% till 10 100 kr/aktie.

Två banklån refinansierades under kvartalet, varav ett till lägre räntemarginal än innan. Snitträntan för kvartalet var 4,3%, en ökning från 3,4% förra kvartalet. När SCB släppte lägre än förväntade inflationssiffror för mars tog Fastighetsindex ett glädjeskutt på börserna på förhoppningen att vi börjar skönja toppen på denna räntehöjningscykel. Riksbanken höjde styrräntan med 50 punkter den 26 april som förväntat, men signalerade samtidigt en något mjukare ton än tidigare, vilket fick långa marknadsräntor att falla initialt. Vår strategi ligger fast vid att successivt sänka belåningsgraden i fonden samtidigt som vi inriktar framtida nyförvärv på fastigheter i orter med hög direktavkastning. Just nu planerar vi för en nyemission i höst för att accelerera fondens strategi och möjliggöra för investerare att kliva på vid ett synnerligen intressant köpläge.

Förvaltningsfokuset har under kvartalet skiftats från kapitalintensiva projekt till mindre reparationer och underhåll för att bibehålla god uthyrningsgrad till minsta möjliga utgift. På kort sikt innebär det högre kassaflöden samt att mycket av fastigheternas inneboende potential finns kvar för aktivering när marknadsläget förändras. Lägre investeringstakt i befintliga fastigheter är också viktigt för att vi ska behöva sälja så få fastigheter som möjligt för att på ett ordnat sätt frigöra det kapital som behövs för att optimera kapitalstrukturen i fonden.

Ett flertal försäljningsprocesser har initierats under kvartalet, bland annat i Skellefteå, där vi under fyra års tid har minimerat det relativt stora eftersatta underhåll som fanns vid förvärv. Genom att byta ut flera tak, måla och byta ut ett flertal fasader (t.ex. Göken 5 på bild) samt byta fönster på en del fastigheter så är portföljen väl förberedd för försäljning. I Skellefteå gjordes precis en affär på bra nivåer vilket får oss att se positivt på möjligheten att avyttra portföljen kring nuvarande värdering. Vi kommer uppdatera marknaden löpande med utfallet av våra försäljningsansträngningar i denna transaktionsmarknad som står och väger. När vi skriver till er nästa gång kan vi förhoppningsvis sammanfatta flera spännande affärer under kvartalet.

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

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. Faktablad, informationsbroschyr och prospekt finns tillgängligt på www.sbfostad.se.