

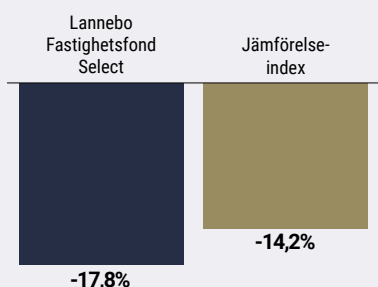
Lannebo Fastighetsfond Select

Sverigeregistrerad aktiefond
Månadsrapport april 2022

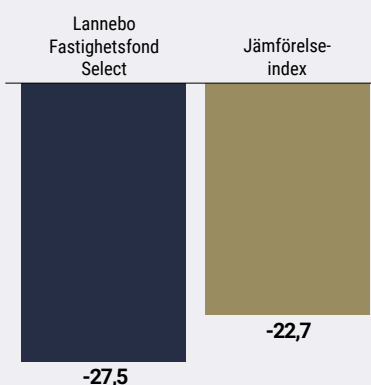
De pengar som placeras i fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet.

Jan 2022 | Feb 2022 | Mar 2022 | **Apr 2022** | Maj 2022 | Jun 2022 | Jul 2022 | Aug 2022 | Sep 2022 | Okt 2022 | Nov 2022 | Dec 2022

Utveckling 1 månad



Utveckling i år



Philip Hallberg & Tobias Kaj

Avkastning

Avkastning, %	Lannebo Fastighetsfond Select	Jämförelse-index
April 2022	-17,8	-14,2
År 2022	-27,5	-22,7
Sedan start (210930)	-11,0	-8,4
2021 ¹	23,4	18,6

¹ Avkastningen är beräknad på slutkurser.

Kursfall trots starka rapporter

Bra momentum för nyuthyrningar under första kvartalet

Efter återhämtningen för fastighetssektorn under mars månad vände sektorn ned i april. Sektorn föll med nära 14 procent drivet av oro för stigande räntor och i slutet av månaden genomförde Riksbanken en höjning om 25 punkter vilket medför att reporäntan för första gången på över sju år letade sig över noll. Volatiliteten var fortsatt hög, om än inte lika hög som i mars, i genomsnitt skilde det 2,0 procent mellan högsta och lägsta kurs för sektorn varje dag jämfört med 2,7 procent i mars. Fondens utveckling fortsätter att korrelera med sektorns utveckling och Lannebo Fastighetsfond Select föll med 17,8 procent under april.

I fondens jämförelseindex hade flera danska och isländska bolag en stark kursutveckling vilket bidrog till svag relativavkastning för Lannebo Fastighetsfond Select eftersom vi inte äger dessa bolag. Av de svenska bolagen uppvisade Pandox den starkaste utvecklingen, vilket var glädjande då det var bolaget vi investerade mest i under såväl januari som februari. Vår stora exponering mot hyresfastigheter med låg operationell risk straffade sig dock i april då K-fastigheter hade den svagaste kursutvecklingen följt av Trianon och dessutom gick SBB, Balder, Wallenstam, Brinova, K2A och KlaraBo sämre än index.

Avkastning per månad

Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
-12,2	-7,8	8,9	-17,8	-	-
Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
-	-	-	-	-	-

Många bolag rapporterade resultat för det första kvartalet under april. Sektorn fortsätter att visa hög förutsägbarhet i förvaltningsresultat där avvikelserna över lag varit små och tillväxten fortsatt god, delvis drivet av den höga inflationen eftersom kommersiella hyreskontrakt har en klausul som medför att hyrorna från den 1 januari justeras upp med inflationen för året innan. Kostnadskontrollen i pågående projekt framstår också som väldigt god eftersom material generellt upphandlas tidigt i projekten. Utsikterna för att starta nya projekt har dock försämrats och vi anser att det är rimligt att förvänta sig att vissa bolag kommer att avvakta med starter i förhoppning om att inflationen för materialinköp ska mattas av. Vi förväntar oss dock inte ett totalt stopp för nya projekt i och med att många bolag har så högt värdeskapande i nyproduktion att det är rimligt att förvänta sig att projektstarterna fortsätter även om materialinköp, som står för cirka en tredjedel av totala kostnader i ett normalprojekt, kan öka med så mycket som 15-20 procent i genomsnitt.

Samtidigt som förvaltningsresultaten över lag kom in nära förväntningarna så var värderederingarna under första kvartalet större än förväntat. Det har sannolikt delvis att göra med att värderare laggat efter avkastningskraven i transaktioner men även en följd av en stark hyresmarknad. Vi följer nettouthyrningen (hyresvärde i nya avtal som tecknats minus hyresvärde i uppsagda avtal) för sex större bolag som rapporterat detta över en längre period. För dessa bolag ökade nettouthyrningen till 142 miljoner kronor i första kvartalet 2022 (95 miljoner kronor i första kvartalet 2021) och till 570 miljoner kronor de senaste tolv månaderna (339 miljoner kronor för ett år sedan).

Vår långa investeringshorisont medför normalt en låg omsättningshastighet i fonden och det var fallet under april då vi endast gjort små förändringar i våra stora innehav. Vi har investerat något mer i Nyfosa samt Fortinova. Samtidigt har vi sålt aktier i Balder, Platzer samt Sagax. Såväl investeringarna som försäljningarna uppgår dock endast till cirka 0,3 procent av fondförmögenheten.

Den nordiska noterade fastighetssektorn hade under april sin svagaste kursutveckling sedan mars 2020 och har sedan toppen i november har sektorn fallit hela 27 procent. Trots två år av stark operationell utveckling där såväl förvaltningsresultat per stamaktie som substansvärde per aktie stigit kraftigt så handlas sektorn nu 6 procent under toppen innan COVID-19 pandemin slog till. De 10 största bolagen, som utgör mer än halva fastighetsindex, handlas i genomsnitt på 19 gånger förvaltningsresultatet för nästa år jämfört med 25 gånger vid årsskiftet. Det är också intressant att notera att de fem bolagen med lägst multipel handlas till 14 gånger förvaltningsresultatet och de med fem med högst multipel handlas till 25 gånger förvaltningsresultatet trots att resultatutväxten är högre i bolagen med lägst multipel.

10 största innehav

Värdepapper	Andel av fond, %
Balder B	13,1
Swedish Logistic Property B	10,8
Sagax B	8,9
NP3 Fastigheter	8,3
SBB B	6,9
Nyfosa	6,7
Diös Fastigheter	4,5
Brinova B	4,5
Pandex B	4,5
Platzer Fastigheter B	4,4
Summa tio största innehav	72,5
Likviditet	2,4
Totalt antal innehav	24

Större förändringar under månaden

Köp

Nyfosa
Fortinova

Försäljningar

Balder
Platzer
Sagax

Risk / avkastningsprofil

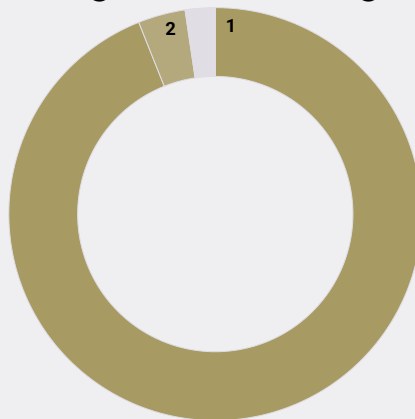
Lägre risk Högre risk

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Nyckeltal

	Lannebo Fastighet	Jämförelseindex
Sharpekvot	N/A	N/A
Totalrisk (%)	N/A	N/A
Tracking error	N/A	
Informationskvot	N/A	
Alfa	N/A	
Beta	N/A	
Active share	62	
Omsättningshastighet, ggr (211231)	N/A	
Bruttoexponering, aktier (%)	121	
Nettoexponering, aktier (%)	98	

Geografisk fördelning



	Andel av fond (%)
1. Sverige	96,4
2. Norge	3,8
Likviditet	2,4

Fondfakta

Förvaltare	Tobias Kaj & Philip Hallberg
Fondens startdatum	2021-09-30
Andelskurs (kr)	89,01
Fondförmögenhet (mkr)	91,5
Årlig avgift (%)	1,02% + 20% rörlig eventuell överavkastning
Bankgiro	5729-8523
ISIN	SE0016797823
Öppen för handel	Handlas 1 ggr/mån (sista bankdagen).
Minsta investeringsbelopp	100 000 kr
Tillsynsmyndighet	Finansinspektionen
LEI-kod:	549300FCCBFDPDWGM55

Riskinformation

Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. De pengar som placeras i fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet. Fondens värde kan variera kraftigt på grund av fondens sammansättning och de förvaltningsmetoder fondbolaget använder sig av. Faktablad och informationsbroschyr finns på www.lannebo.se. Observera att Lannebo inte utarbetar investeringsrekommendationer. Information i denna månadsrapport ska inte ses som annat än en redogörelse över fondens handelsaktiviteter och innehav.

Fonden riktar sig till dig som

- Vill ta del av utvecklingen på den nordiska fastighetsmarknaden.
- Tror på aktiv förvaltning och investeringar baserade på en tydlig uppfattning om varje enskilt bolag.
- Har en placeringshorisont på minst fem år.

Placeringsinriktning

Lannebo Fastighetsfond Select är en aktiv förvaldat aktiefond med fokus på långsiktighet och riskmedvetenhet. En investering i fonden ger dig en fokuserad inriktning mot nordiska bygg- och fastighetsbolag. Målet är att med en koncentrerad portfölj skapa möjlighet till god riskjusterad avkastning.

Förklaringar

Jämförelseindex Fondens jämförelseindex är VINX Real Estate SEK NI. Andelskursen för fonden sätts före den tidpunkt då kursen för index hämtas. Detta kan ibland medföra att en jämförelse mellan dem kan bli missvisande.

Sharpekvot Ett mått på fondens avkastning med hänsyn till fondens totalrisk. Beräknas som kvoten mellan fondens avkastning minus den riskfria räntan och fondens totala risk (standardavvikelsen).

Totalrisk Anges som standardavvikelsen för variationerna i fondens eller index totala avkastning.

Tracking error Visar hur mycket fondens avkastning svänger i värde i förhållande till sitt jämförelseindex. Beräknas som standardavvikelsen hos skillnaden mellan fondens och jämförelseindexets avkastning.

Informationskvot Ett mått på riskjusterad avkastning. Den mäts som den aktiva avkastningen delat med portföljens aktiva risk.

Alfa Beskriver effekten av portföljförvaltarens val på fondens avkastning. Ett positivt alfavärde är den extra avkastning som investeraren får justerat för marknadsrisken.

Beta Ett mått på fondens känslighet för svängningar på marknaden. Betavärdet berättar hur mycket fondens värde förändras procentuellt sett när marknads värde förändras med en procentenhet.

Active share Anger hur stor andel av fonden som avviker från sitt jämförelseindex.

Alla nyckeltal beräknas enligt Fondbolagens förenings riktlinjer.