

# Lannebo Fastighetsfond Select

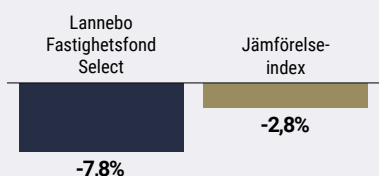
Sverigeregistrerad aktiefond

Månadsrapport maj 2022

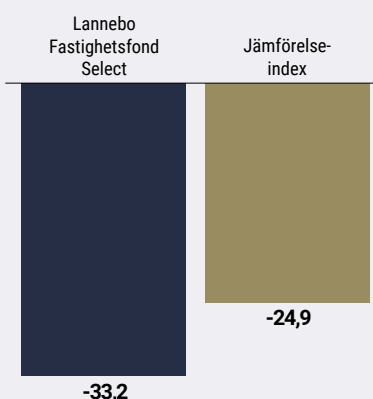
De pengar som placeras i fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet.

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
Maj 2022	-7,8	-2,8
År 2022	-33,2	-24,9
Sedan start (210930)	-17,9	-10,9
2021 <sup>1</sup>	23,4	18,6

<sup>1</sup> Avkastningen är beräknad på slutkurser.

## Nedgång i maj trots stark återhämtning

### Överreaktioner gällande refinansieringsoro

Trots att den nordiska fastighetssektorn, efter en brant nedgång under april, var ned 23 procent sedan årsskiftet inleddes även maj med branta kursfall. Sektorn sjönk ytterligare 13 procent fram till den 9 maj men sedan dess har en återhämtning om 11 procent reducerat månads nedgång till 3 procent.

Makromiljön har fortsatt att präglats av hög inflation och oro för kraftigt stigande räntor, vilket bidragit till fortsatt hög volatilitet under maj. Det skiljde i genomsnitt 2,7 procent mellan högsta och lägsta kurs för sektorn varje dag. En fortsatt svag utveckling för bolag med hyresrätter och en stark utveckling för bolag med kontor i Stockholm samt köpcentrum har belastat fondens avkastning och Lannebo Fastighetsfond Select föll med 7,8 procent under maj.

Logistea, Hemnet, Jeudan samt Citycon hade den starkaste kursutvecklingen under månaden. Att vi inte äger aktier i dessa bolag bidrog till svag relativ avkastning. Dessutom hade K2A samt K-fastigheter den svagaste utvecklingen och även om de inte finns med bland de 10 största positionerna så har dessa positioner belastat avkastningen under maj.

## Avkastning per månad

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

Efter att samtliga bolag rapporterat resultat för första kvartalet ser vi en väldigt stark fundamental utveckling. De 10 största bolagen i sektorn ökade förvaltningsresultat per stamaktie med 23 procent i första kvartalet jämfört med en tillväxt om 14 procent i fjärde kvartalet i fjol. Fondens fem största innehav ökade förvaltningsresultatet med 29 procent. Effekten av förväntat stigande räntor ligger förvisso framför oss. Vi anser dock att det är viktigt att beakta såväl effekter av lång duration på skulderna som den positiva effekten av högre hyror till följd av indexeringar med KPI samt färdigställda projekt. Med det i beaktande förväntar vi oss att de 10 största bolagen rapporterar en tillväxt om 15 procent i år och 8 procent 2023 trots stigande räntor.

Marknadens oro för refinansiering vid stigande räntor och dess effekter på intjänningen ser vi som huvudskäl för det svaga sentimentet för fastighetssektorn. Eftersom Balder i år har utvecklats svagare än sektorn drar vi slutsatsen att oron för bolagets situation är stor, vi delar dock inte oron. Balder har 242 miljarder i tillgångar och 116 miljarder kronor i räntebärande nettoskuld (hybriderna inräknade). Av de räntebärande skulderna har 59 miljarder kronor ränteförfall innan utgången av 2025. Balder har dock cirka 28 miljarder kronor i förväntat förvaltningsresultat efter betald skatt under samma period. Bolaget kan således amortera nästan hälften av alla skulder som förfaller de kommande fyra åren med egna vinster. Dessutom hade bolaget per utgången av första kvartalet en kassa på 6 miljarder kronor och 10 miljarder i outnyttjade kreditlöften. Vi anser därmed att marknadens slutsatser är felaktiga och räknar med att Balder kommer att fortsätta leverera vinsttillväxt även kommande år.

Vår långa investeringshorisont medför normalt en låg omsättningshastighet i fonden och det var fallet under maj då vi endast gjort små förändringar i våra stora innehav. Den svaga kursutvecklingen för Catena under den senaste tiden gör att vi har adderat bolaget som ett nytt innehav. Vi har även tagit en position i NCC efter svag utveckling även i den aktien. Den största försäljningen har gjorts i Trianon och vi har även minskat innehavet i KlaraBo till följd av att utsikterna för utveckling av hyresrätter försämrats. I Randviken avser vi att acceptera budet från Stenhus men begränsningsregler gör att vi behöver hålla innehavet under 5 procent varför minskat innehavet i Randviken redan innan vi accepterar budet.

Efter en nedgång på 3 procent under maj har sektorn fallit 24 procent i år och 28 procent sedan toppen i november. Trots två år av stark operationell utveckling, där såväl förvaltningsresultat per stamaktie som substansvärde per aktie stigit kraftigt, handlas sektorn nu 8 procent under toppen från februari 2020 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 13 gånger förvaltningsresultatet och de med fem med högst multipel handlas till 26 gånger förvaltningsresultatet trots att resultatutväxten är högre i bolagen med lägst multipel.

## 10 största innehav

Värdepapper	Andel av fond, %
Balder B	12,1
Swedish Logistic Property B	10,0
Sagax B	9,9
NP3 Fastigheter	8,8
Nyfosa	7,5
SBB B	6,5
Pandex B	4,6
Brinova B	4,6
Diös Fastigheter	4,6
Platzer Fastigheter B	4,3
Summa tio största innehav	72,9
Likviditet	4,0
Totalt antal innehav	26

## Större förändringar under månaden

### Köp

Catena  
NCC

### Försäljningar

Trianon  
Randviken  
KlaraBo

## Risk / avkastningsprofil

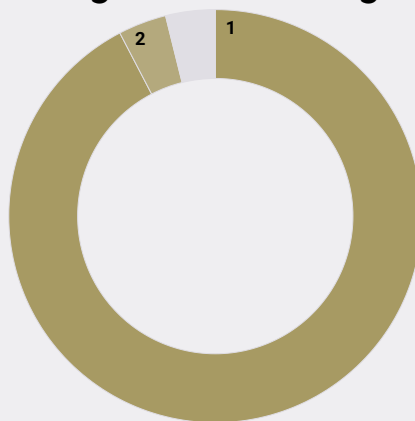
Lägre risk Högre risk

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	63	
Omsättningshastighet, ggr (211231)	N/A	
Bruttoexponering, aktier (%)	122	
Nettoexponering, aktier (%)	96	

## Geografisk fördelning



	Andel av fond (%)
1. Sverige	95,4
2. Norge	3,9
Likviditet	4,0

## Fondfakta

Förvaltare	<b>Tobias Kaj &amp; Philip Hallberg</b>
Fondens startdatum	<b>2021-09-30</b>
Andelskurs (kr)	<b>82,09</b>
Fondförmögenhet (mkr)	<b>84,6</b>
Årlig avgift (%)	<b>1,02% + 20% rörlig eventuell överavkastning</b>
Bankgiro	<b>5729-8523</b>
ISIN	<b>SE0016797823</b>
Öppen för handel	<b>Handlas 1 ggr/mån (sista bankdagen).</b>
Minsta investeringsbelopp	<b>100 000 kr</b>
Tillsynsmyndighet	<b>Finansinspektionen</b>
LEI-kod:	<b>549300FCCBFDPDWGM55</b>

## 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](http://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.