

# Lannebo Fastighetsfond Select

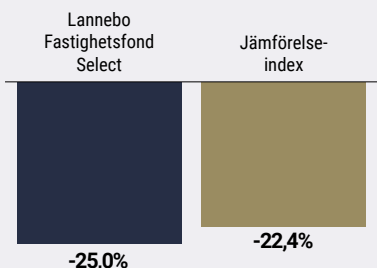
Sverigeregistrerad aktiefond

Månadsrapport juni 2022

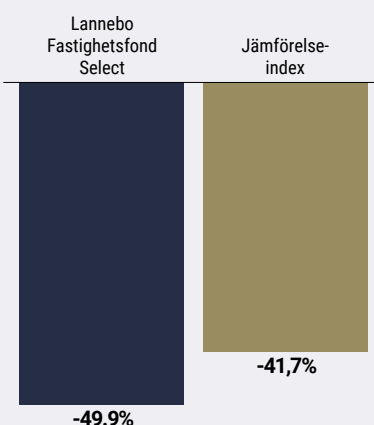
De pengar som placeras i fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet.

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
Juni 2022	-25,0	-22,4
År 2022	-49,9	-41,7
Sedan start (210930)	-38,5	-30,9
2021 <sup>1</sup>	23,4	18,6

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

## Tre års uppgång raderat på sex månader

### Emilshus nytt innehav efter börsintroduktionen

Den nordiska fastighetssektorn fortsatte att falla brant i juni och noterade en nedgång om 22,4 procent. Makromiljön har fortsatt att präglas av hög inflation och oro för kraftigt stigande räntor även om en viss avmattning skedde under slutet av månaden. Volatiliteten har varit hög under hela året men ökade ytterligare i juni och i genomsnitt skiljde det 3,4 procent mellan högsta och lägsta kurs för sektorn varje dag. Svenska bolag utvecklades något svagare än genomsnittet med en nedgång på 28 procent. Lannebo Fastighetsfond noterade en nedgång om 25 procent.

Av våra större innehav stod Pandox emot bäst med en nedgång om -9 procent jämfört med sektorns -23 procent. Jeudan, Nivika, Olav Thon, och KMC Properties hade också en relativt stark kursutvecklingen under månaden. I botten hamnade K-fastigheter, Trianon samt SBB. Även om dessa bolag inte finns med bland de 10 största innehaven i fonden så har positionerna belastat avkastningen i juni.

Refinansieringsoro har fortsatt att tynga sektorn och kreditspreadarna på obligationsmarknaden har vidgats i juni. För en 6-årig obligation i Fabege har spreaden ökat från 116 baspunkter vid utgången av 2021 till 329 baspunkter vid halvårsskiftet 2022. För Sagax har spreaden på en

## Avkastning per månad

Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
-12,2	-7,8	8,9	-17,8	-7,8	-25,0
Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
-	-	-	-	-	-

7-årig icke-säkerställd obligation ökat än mer med cirka 254 baspunkter. Vi anser att skillnaderna i många fall inte reflekterar bolagens olika förutsättningar att hantera högre finansieringskostnader.

Låt oss ta Sagax som exempel. Om vi antar att alla lån som förfaller de närmaste tre åren får 5 procentenheter dyrare finansiering så slår det, allt annat lika, cirka -11 procent mot resultatet. Men om vi samtidigt antar en genomsnittlig inflation om 3 procent under samma period så blir nettoeffekten noll. Vi anser därför att risken för en stor nedgång i resultatet för Sagax till följd av högre finansieringskostnader de närmaste åren är låg.

Med samma antaganden för Fabege skulle 5 procentenheter högre räntekostnader för alla lån som förfaller inom tre år minska förvaltningsresultatet med 49 procent. Även med 3 procents årlig inflation uppgår nedgången till 31 procent.

I Sagax uppgår dessutom kvarstående vinst (förvaltningsresultat efter betald skatt samt alla utdelningar) under de kommande tre åren till 99 procent av förfallen medan det i Fabege uppgår till 3 procent.

Vår långa investeringshorisont medför normalt en låg omsättningshastighet i fonden och det var fallet i juni. Ett undantag är dock att vi valde att investera i Emilshus i samband med börsintroduktionen i början av månaden. Emilshus äger huvudsakligen lager- och produktionsfastigheter i Småland men har nyligen också etablerat sig i Halland samt Östergötland. Vi har även investerat något mer i Catena samt K-fastigheter. De största nettoförsäljningarna är NP3 och NCC som delfinansiering av investeringen i Emilshus samt Fortinova efter stark relativavkastning.

Den nordiska fastighetssektorns nedgång summerar till -42 procent under första halvåret och den svenska fastighetssektorn -47 procent. Aktiekurserna är nu tillbaka på samma nivå som hösten 2019 samtidigt som förvaltningsresultatet på dessa tre år har ökat med över 40 procent. De 10 största bolagen, som utgör mer än halva fastighetsindex, handlas i genomsnitt på 17 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 11 gånger förvaltningsresultatet och de fem med högst multipel handlas till 23 gånger förvaltningsresultatet trots att resultatillväxten är högre i bolagen med lägre multipel. Vi anser att marknaden fokuserar för mycket på makroutsikter. Historiskt har vissa bolag varit bättre än andra på att hantera såväl uppåtgående som nedåtgående marknader. När vi om några år har svaret på hur bolagen hanterat och klarat av miljön med stigande räntor tror vi att det även denna gång kommer vara stora skillnader mellan bolag.

## 10 största innehav

Värdepapper	Andel av fond, %
Balder B	11,3
Swedish Logistic Property B	10,8
Emilshus B	9,1
Sagax B	9,0
NP3 Fastigheter	7,2
Nyfosa	6,6
Wihlborgs Fastigheter	4,6
Diös Fastigheter	4,6
Entra	4,5
Pandox B	4,4
Summa tio största innehav	72,1
Likviditet	3,9
Totalt antal innehav	26

## Större förändringar under månaden

### Köp

Emilshus  
Catena  
K-fastigheter

### Försäljningar

NP3  
NCC  
Fortinova

## Risk / avkastningsprofil

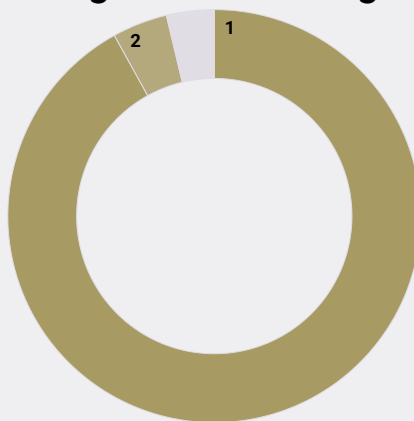
Lägre risk Högre risk

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

## Nyckeltal

	Fastighet Select	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	65	
Omsättningshastighet, ggr (211231)	N/A	
Bruttoexponering, aktier (%)	122	
Nettoexponering, aktier (%)	96	

## Geografisk fördelning



	Andel av fond (%)
1. Sverige	96,1
2. Norge	4,5
Likviditet	3,9

## Fondfakta

Förvaltare	<b>Tobias Kaj &amp; Philip Hallberg</b>
Fondens startdatum	<b>2021-09-30</b>
Andelskurs (kr)	<b>61,53</b>
Fondförmögenhet (mkr)	<b>63,3</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.