

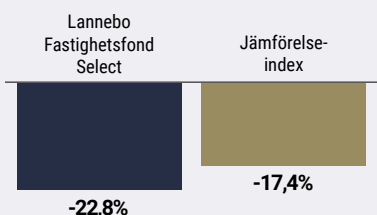
# Lannebo Fastighetsfond Select

Sverigeregistrerad aktiefond  
Månadsrapport september 2022

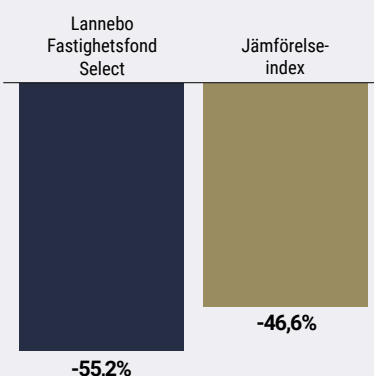
De pengar som placeras i fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet.

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
September 2022	-22,8	-17,4
År 2022	-55,2	-46,6
Sedan start (210930)	-45,0	-36,7
2021 <sup>1</sup>	23,4	18,6

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

## Sommaruppgången utraderad Ökat positionen i Stendörren

Ränteuppgången från slutet av augusti förstärktes i september. Den amerikanska 10-årsräntan som bottnade strax under 2,6 procent i början av augusti steg till 3,8 procent vid utgången av september. Stigande räntor kombinerat med ökade kreditspreadar på obligationsmarknaden medförde att den nordiska fastighetssektorn sjönk med 18 procent i september.

Den största osäkerheten på marknaden avser finansiering via obligationsmarknaden. Cibus emitterade 700 miljoner kronor med en löptid på tre år i slutet av augusti till STIBOR+595 punkter. Detta följdes upp av Emilshus och NP3 som båda emitterade obligationer med tre års löptid på 250 respektive 400 miljoner kronor där räntekostnaden landade på STIBOR+725 punkter respektive STIBOR+650 punkter. Både Emilshus och NP3 såg kraftigt fallande aktiekurser till följd av detta och Corem avbröt försöket att emittera en obligation då priset ansågs för oattraktivt.

Vi har efter sommaren träffat ett tjugotal bolag och intrycket är att hyresmarknaden fortsätter att vara stark. Bolagen med kommersiella fastigheter räknar med att hyrorna ska kunna justeras upp nästan fullt ut i nivå med KPI. För bostadshyror kommer revideringen att vara lägre

## 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
23,3	-6,1	-22,8	-	-	-

men flera fastighetsägarrepresentanter har gått ut med krav om cirka 10 procent i hyresökning. Vår uppfattning är att bostadsfastigheter kommer att se hyreshöjningar motsvarande ungefär halva uppgången i KPI men att fastighetsägarna över tid kommer att kompenseras för inflationen.

På kommersiella kontrakt anser vi att många segment kommer att klara hyreshöjningar i nivå med KPI. Men inom exempelvis handel och restaurang, som direkt påverkas av hushållens minskade köpkraft, blir det svårt att få igenom kraftiga höjningar. Vi ser också en risk för att kontorsvakanserna kommer att öka vilket kan leda till lägre hyresnivåer, framför allt i Stockholm. Justerat för projekt har Fabege, Hufvudstaden och Vasakronan i sin Stockholmsportfölj en genomsnittlig vakans på 8,5 procent jämfört med 4,6 procent vid utgången av 2019.

De flesta bolag ser nu en risk för att stigande avkastningskrav kommer att resultera i fallande fastighetsvärden även om intäktsstillväxten är hög. Bristen på transaktioner talar även för att värdena kommer att revideras ned redan i kvartalsrapporterna för Q3.

Vi gjorde relativt få transaktioner i fonden under september och inga nya bolag adderades till portföljen. I augusti adderade vi Stendörren som ett nytt innehav och under september har vi ökat på innehavet ytterligare. Vi har även köpt mer aktier i Sagax och NP3 då vi tror att dessa bolag har goda utsikter att höja hyror utan att det ska slå tillbaka i form av ökade vakanser. Den största försäljningen under september Catena då vi ser större potential i Stendörren.

Den nordiska fastighetssektorn har minskat med 47 procent under året och är på samma nivå som våren 2019. Samtidigt hade 10 största bolagen, som utgör mer än halva fastighetsindex, i andra kvartalet 2022 ett förvaltningsresultat som var cirka 30 procent högre än för tre år sedan. Dessa bolag handlas nu i genomsnitt på 16 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 22 gånger förvaltningsresultatet trots att resultatstillväxten är högre i bolagen med lägre multipel.

De höga räntorna, osäkerheten avseende finansieringsmöjligheter och den höga inflationen har radikalt ändrat förutsättningarna för fastighetssektorn. Olika bolag kommer ha olika förmåga att hantera denna nya miljö. Om avkastningskraven stiger har det förvisso en negativ effekt på värdet av ägda fastigheter men det medför också högre avkastning på nya förvärv, vilket gynnar bolag med starka kassaflöden som återinvesteras. Vi anser att vi i fonden är väl positionerade med stor exponering mot bolag med stark historik, såväl i hög- som lågkonjunktur, och där vi har stort förtroende för företagsledningen.

## 10 största innehav

Värdepapper	Andel av fond, %
Balder B	12,4
Sagax B	10,8
Swedish Logistic Property B	10,6
Emilshus B	8,4
NP3 Fastigheter	7,3
Nyfosa	6,6
Wihlborgs Fastigheter	4,8
K-Fast Holding B	4,8
Castellum	4,6
Diös Fastigheter	4,6
<b>Summa tio största innehav</b>	<b>74,7</b>
Likviditet	2,8
Totalt antal innehav	24

## Större förändringar under månaden

### Köp

Stendörren  
Sagax  
NP3

### Försäljningar

Catena  
Pandox  
SLP

## 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	64	
Omsättningshastighet, ggr (220630)	2,5	
Bruttoexponering, aktier (%)	121	
Nettoexponering, aktier (%)	95	

## Geografisk fördelning



	Andel av fond (%)
1. Sverige	97,6
2. Norge	4,4
3. Finland	-4,8
4. Likviditet	2,8

## Fondfakta

Förvaltare	<b>Tobias Kaj &amp; Philip Hallberg</b>
Fondens startdatum	<b>2021-09-30</b>
Andelskurs (kr)	<b>55,01</b>
Fondförmögenhet (mkr)	<b>57,3</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.