

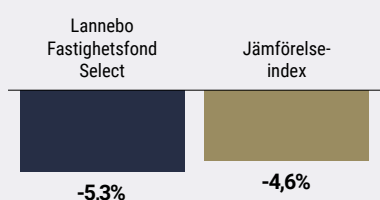
Lannebo Fastighetsfond Select

Sverigeregistrerad aktiefond
Månadsrapport februari 2023

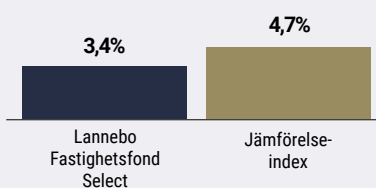
De pengar som placeras i fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet.

Jan 2023 **Feb 2023** Mar 2023 Apr 2023 Maj 2023 Jun 2023 Jul 2023 Aug 2023 Sep 2023 Okt 2023 Nov 2023 Dec 2023

Utveckling 1 månad



Utveckling i år



Philip Hallberg & Tobias Kaj

Avkastning

Avkastning, %	Lannebo Fastighetsfond Select ¹	Jämförelse-index
Februari 2023	-5,3	-4,6
År 2023	3,4	4,7
Sedan start (210930)	-33,2	-25,7
2022	-47,5	-40,1
2021	23,4	18,6

¹ För en investering gjord vid fondens start. Fondens avkastning redovisas efter fast och rörlig förvaltningsavgift.

Stärkt finansiell situation för de stora bolagen

Svag konjunktur riskerar pressa kontor och handel

Efter fyra månader med positiv avkastning vände sektorn ned med 5 procent i februari. Högre inflationssiffror än vänta har medfört att marknadens förväntningar på var den svenska styrräntan ska stå i september stigit från 3,1 procent i början av februari till 4,1 procent i slutet av februari.

Även under februari var det stor skillnad i utveckling inom sektorn. Av fondens innehav gav endast Stenhus och Wihlborgs en positiv avkastning (+2 procent). Svagast, med en nedgång på 20 procent, var FastPartner som delvis påverkades av förslaget att sänka utdelningen. Av våra innehav gick Brinova svagast med en nedgång om 18 procent följt av Cibus med en nedgång på 16 procent. Hyresrättsbolaget NeoBo har fått en svag start med en nedgång på 18 procent sedan noteringen den 10 februari.

Riksbanken har höjt styrräntan från noll under våren 2022 till nuvarande nivå på 3,0 procent och förväntas fortsätta höja räntan till 4 procent under slutet av 2023. De tio största nordiska fastighetsbolagen, som tillsammans utgör cirka halva sektorns värde, minskade i fjärde kvartalet förvaltningsresultatet med 3 procent jämfört med ett år tidigare, till stor del på grund av att ränteffekterna slog igenom.

Avkastning per månad

Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
9,2	-5,3	-	-	-	-
Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
-	-	-	-	-	-

Sammanlagt för helåret 2022 ökade dessa bolag förvaltningsresultatet med 12 procent. Under 2023 kommer hyrestillväxten att förbättras i och med att indexeringen från den 1 januari i Sverige uppgick till 10,9 procent i år. Trots detta räknar vi med att stigande räntekostnader gör att förvaltningsresultatet för dessa bolag under 2023 minskar med 4 procent. Nedgången blir större under inledningen av året men mindre under slutet av 2023.

Vi bedömer att de stora noterade bolagen kommer klara av att hantera kommande obligationsförfall. Bolagen har genomfört betydande åtgärder för att förbättra dess likviditetspositioner, bland annat såldes fastigheter för cirka 43 miljarder kronor under det fjärde kvartalet. Dessutom har flera bolag sänkt eller till och med slopat utdelningen samt även genomfört eller annonserat nyemissioner. De sex stora noterade bolagen med Investment Grade rating kommunicerade i fjärde kvartalet likviditetsreserver om 69 miljarder kronor jämfört med cirka 45 miljarder kronor i obligationsförfall under 2023 och 2024.

Vi bedömer att marknadens fokus kommer att skifta från finansiella risker till operationella risker i takt med en successivt svagare konjunktur. Vi har i flera rapporter sett att den förväntade hyresökningen i första kvartalet 2023 jämfört med fjärde kvartalet 2022 blir betydligt mindre än indexjusteringen om 10,9 procent. Ett exempel är Fabege där hyresintäkterna prognostiseras öka med 4,6 procent i det första kvartalet 2023 jämfört med fjärde kvartalet 2022.

De svenska konsumenterna pressas av stigande boräntor och hög inflation. De senaste tre månaderna har även antalet varsel ökat med 255 procent jämfört med samma period ett år tidigare. Stockholmsregionen står för 43 procent av de svenska varslen jämfört med en andel om 25-30 procent åren innan pandemin. I fjärde kvartalet såg vi en tydlig nedgång i nettouthyrningen för de flesta bolag som rapporterar denna siffra och nedgången var extra tydlig i bolagen med stor Stockholmsexponering. Kombinationen av att kontorshyror i Stockholm stigit kraftigt de senaste tio åren samt en betydande ökning av varsel på arbetsmarknaden gör att vi ser en risk för fallande kontorshyror i Stockholm.

I januari var Cibus vår största investering. Aktien utvecklades svagt efter förslaget om sänkt utdelning, men vi uppskattar bolagets låga operationella risk med exponering mot livsmedelshandel i kombination med en av de lägsta kassaflödesmultiplarna i sektorn. Förutom Cibus investerade vi även i Balder samt Castellum. Den största försäljningen under februari är Atrium Ljungberg som med en lång ränte- och kapitalduration gått starkt under det senaste året. Vi ser dock risker med den förhållandevis stora exponeringen mot handelsfastigheter samt även för kontor i Stockholmsregionen. Vi har även minskat vår exponering mot Swedish Logistic Properties.

Vi anser att vi i fonden är väl positionerade med stor exponering mot bolag med låg operationell risk, stark historik i såväl i hög- som lågkonjunktur, och där vi har stort förtroende för företagsledningen.

10 största innehav

Värdepapper	Andel av fond, %
Balder B	13,2
Sagax B	12,2
NP3 Fastigheter	8,0
Nyfosa	7,5
Emilshus B	6,7
Castellum	6,6
K-Fast Holding B	5,9
Wihlborgs Fastigheter	4,6
Entra	4,4
Stenhus Fastigheter i Norden	4,1
Summa tio största innehav	73,1
Likviditet	1,7
Totalt antal innehav	25

Större förändringar under månaden

Köp

Cibus
Balder
Castellum

Försäljningar

Atrium Ljungberg
Swedish Logistic Properties

Risk / avkastningsprofil

Lägre risk Högre risk

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

Nyckeltal

	Fas-tighet Select	Jäm-förelse-index
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 (221231)	0,7	
Bruttoexponering, aktier (%)	120	
Nettoexponering, aktier (%)	97	

Geografisk fördelning



	Andel av fond (%)
1. Sverige	98,1
2. Norge	4,4
3. Finland	-4,2
4. Likviditet	1,7

Fondfakta

Förvaltare	Tobias Kaj & Philip Hallberg
Fondens startdatum	2021-09-30
Andelskurs (kr)	66,76
Fondförmögenhet (mkr)	69,4
Årlig avgift (%)	1,02% + 20% rörlig eventuell överavkastning
Bankgiro	5729-8523
ISIN	SE0016797823
Öppen för handel	Handlas 1 ggr/mån*
Minsta investeringsbelopp	100 000 kr
Tillsynsmyndighet	Finansinspektionen
LEI-kod: 549300FCCBFDPDWDMY55	

*Köp: Pengarna måste vara oss tillhanda två bankdagar innan sista bankdagen i månaden. Sälj: Ordern måste vara oss tillhanda minst 15 bankdagar innan sista bankdagen. Bryttiden är 16:00.

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.