

Månadsrapport april 2023

Lannebo

Fastighetsfond Select

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.



Tudelad bild av delårsrapporterna

Hög tillväxt i driftresultat



Tobias Kaj
tobias.kaj@lannebo.se



Philip Hallberg
philip.hallberg@lannebo.se

Under fortsatt hög volatilitet återtog fonden en del av kursnedgången i mars och steg under april med 5 procent. Sedan botten noteringen i mitten av oktober är fonden upp 21 procent.

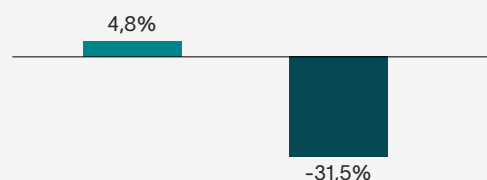
Börsen fortsätter att sky hyresbostäder trots låg operationell risk och flera genomförda transaktioner. Under april noterade NeoBo den största nedgången om 21 procent, även Svenska Nyttobostäder, samt K2A föll tvåsiffrigt. Av bolagen med kommersiella fastigheter föll Oscar Properties och SBB tvåsiffrigt. Starkast under månaden utvecklades Stendörren och Atrium Ljungberg som steg tvåsiffrigt. Våra tre största innehav, Sagax, Balder och NP3 gick också bättre än sektorn under april. Volatiliteten var fortsatt hög. Nyfosa samt Pandox föll båda tvåsiffrigt efter kvartalsrapporterna.

Rapportsäsongen gick på högvarv under månadens sista vecka och hittills har 23 bolag som vi har modeller för rapporterat i sektorn. Man ska vara medveten om att flera bolag, bland annat jättar som Balder och Sagax samt även stora bolag som Hufvudstaden och Wallenstam ännu inte har rapporterat, men om vi redan nu ger oss på ett försök att summera rapporterna kan vi konstatera en tudelad bild. De 23 bolagen som hittills rapporterat har ökat driftnettot med 15 procent jämfört med första kvartalet 2022 och den absoluta merparten är tillväxt i jämförbart bestånd. Vi kan därmed konstatera att bolagen i hög utsträckning fått igenom en stor del av indexhöjningarna om 10,9 procent från första januari och dessutom har uthyrningsgrader förbättrats till följd av stark nettouthyrning under slutet av 2021 och början av 2022.

Nettouthyrningen de senaste kvartalen har dock varit svagare. De åtta noterade bolag som har historik för detta nyckeltal hade en sammanlagd nettouthyrning om 14 miljoner kronor under första kvartalet, vilket betyder att hyresvärdet i nytecknade kontrakt var högre än i kontrakt som sades upp under kvartalet. I och med att siffran inkluderar nyproduktion så ser vi dock en risk för fallande uthyrningsgrad framgent. Som jämförelse var nettouthyrningen 164

Fondens utveckling

■ 1 månad
■ 1 år



Utveckling (%)	Fond ¹	Index ²
April 2023	4,8	3,9
År 2023	-5,5	-1,7
1 år	-31,5	-23,9
Sedan start (210930)	-39,0	-30,3
2022 ²	-47,5	-40,1
2021 ²	23,4 ³	18,6 ³

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

² Avkastningen är beräknad på slutkurser.

³ Avkastning från fondens start 2021-09-30.

Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
9,2	-5,3	-12,8	4,8	-	-
Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
-	-	-	-	-	-

miljoner kronor för dessa bolag första kvartalet 2022 och hela 370 miljoner kronor i andra kvartalet 2022. Nedgången är främst tydlig i Stockholm. Castellum rapporterade en negativ nettouthyrning om -52 miljoner kronor och hela nedgången relaterar till Stockholm som utgör en tredjedel av hyresvärdet. Fabege redovisade en negativ nettouthyrning om -12 miljoner kronor (+8) och Vasakronan om -46 miljoner kronor (+125). Detta bekräftar vår förväntan om en svagare hyresmarknad i Stockholm drivet av stor exponering mot icke lönsamma tillväxtbolag.

Under första kvartalet var i stort sett alla transaktioner inom segmentet med relativt högavkastande fastigheter som lager, industri eller lågprishandel i externlägen. I slutet av mars sålde dock JM en nybyggd fastighet med hyresrätter och under april har K2A i två affärer sålt nyproducerade hyresrätter i nivå med bokförda värden och, i varje fall i den andra affären, till priser överstigande priset vid förvärven under 2019 respektive 2020. Därtill annonserade Trianon en försäljning av 874 hyresrätter, primärt i Skåne, för 1,3 miljarder kronor vilket även det var i nivå med bokförda värden. Kombinationen av bevis i transaktionsmarknaden för att värden är rimliga samt den låga operationella risken för hyresrätter gör att vi har svårt att förstå att börserna ställer sig så avvaktande till segmentet.

Transaktionsaktiviteten i fonden var väldigt låg under april. Den största investeringen under april var att vi ökade innehavet i Nyfosa något efter den kraftiga kursnedgången i samband med delårsrapporten. Trots att vi räknar med att snitträntan under 2024 överstiger 5 procent för Nyfosa givet kort ränteduration så handlas aktien endast till 10 gånger förvaltningsresultatet. Den största försäljningen vi gjorde var att vi sålde våra sista aktier i SBB inför rapportsäsongen då vi ser en risk för nedgradering till nivån under Investment Grade i och med att förstärkningen av balansräkningen går långsamt trots stora genomförda försäljningar. Vi har även minskat vår position i Diös samt NP3 något för att finansiera de ökade positionen i Nyfosa.

Fastighetssektorn har fallit 42 procent sedan utgången av 2021 och är tillbaka på samma nivå som våren 2019. Samtidigt har förvaltningsresultatet för åtta av de största bolagen ökat med cirka 25 procent vilket medfört att i multiplarna kommit ned. I det perspektivet bedömer vi att en fortsatt nedgång i inflationstakten samt en förväntan om att vi nått räntetoppen skulle vara positivt bränsle för fastighetsbolagen. 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.

Läs mer om fonden

Köp fonden

Största innehav

Innehav	Andel av fond (%)
Fastighets Balder B	13,8
Sagax B	13,5
NP3 Fastigheter	7,8
Nyfosa	7,4
Castellum	7,0
Fastighetsbolaget Emilshus B	6,5
K-Fast Holding B	5,2
Wihlborgs Fastigheter	4,5
Swedish Logistic Property B	4,5
Entra	4,4
Summa tio största innehav	74,6
Likviditet	3,7
Totalt antal innehav	23

Större förändringar

Köp	Sälj
Nyfosa	SBB
-	NP3
-	Diös

Nyckeltal

	Fond	Index
Sharpekvot	n/a	n/a
Totalrisk (%)	n/a	n/a
Tracking error	n/a	
Informationskvot	n/a	
Alfa	n/a	
Beta	n/a	
Omsättningshastighet (ggr)	0,6	
Bruttoexponering, aktier (%)	121	
Nettoexponering, aktier (%)	96	
Active share (%)	66	

Största länder



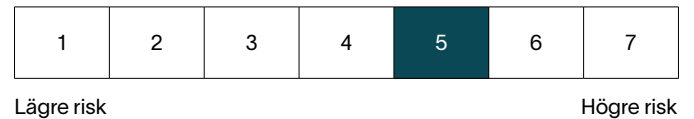
Land	Andel av fond (%)
Sverige	96,5
Norge	4,4
Finland	-4,6

Fondfakta

Förvaltare	Tobias Kaj & Philip Hallberg
Fondens startdatum	2021-09-30
Andelskurs	60,99 kr
Fondförmögenhet	61 mkr
Löpande kostnader	1,4%
Rörlig avgift	20% på eventuell överavkastning
Bankgiro	5729-8523
ISIN	SE0016797823
Öppen för handel	Handlas 1 ggr/mån*
Minsta investeringsbelopp	100 000 kr
Tillsynsmyndighet	Finansinspektionen
LEI-kod	549300FCCBFDPWDGMY55

*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.

Riskindikator



Förklaringar*

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).

Informationskvot

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

Active share

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

Totalrisk

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

Alfa

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

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.

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.

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.

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.

* Alla nyckeltal beräknas enligt Fondbolagens förenings riktlinjer.