

Fastighet

Swedbank Robur Fastighet

Halvårsredogörelse 2020

Förvaltare: Fredrik Mattsson
Fondbolag: Swedbank Robur Fonder AB
Fondtyp: Aktiefonder
Startdatum: 1988-10-03

Andelsklasser öppna för handel: A
Jämförelseindex: 75% MSCI World Real Estate Net, 25% SIX Fastigheter Return
Basvaluta: SEK

Riskklass



Fondens 5 största innehav	Marknadsvärde, tSEK	% av fond
American Tower	474 853	8,9
ProLogis	430 718	8,1
Fastighets Balder B	356 900	6,7
Sagax B	301 920	5,7
Digital Realty Trust	232 607	4,4

Placeringsinriktning

Fastighet är en aktivt förvaltd aktiefond som huvudsakligen placerar i bolag inriktade mot fastighetsbranschen så som fastighetsbolag, mäklare och byggbolag i Sverige och utomlands. Fonden har även möjlighet att placera i andra bolag som till övervägande del har reala tillgångar, såsom skogs- och kraftbolag. Fonden har en investeringsstrategi som fokuserar på bolagsval inom nyssnämnda placeringsinriktning. Fonden har en långsiktig placeringshorisont och väljer de bolag som anses vara attraktivt värderade i förhållande till sin framtida intjäningspotential. Fonden följer fondbolagets policy för ansvarfulla investeringar, läs mer i fondens informationsbroschyr.

Fondens utveckling

Under det första halvåret 2020 sjönk fonden med -13,5 %. Jämförelseindex sjönk med -15,6 % under samma period.

Fonden placerar globalt i aktier som bedöms vara undervärderade och investeringarna sker dessutom brett över regioner för att ge fonden en god riskspridning.

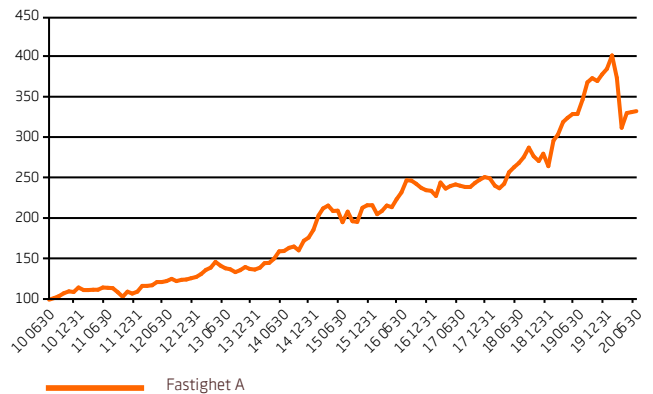
Bland de innehav som bidrog starkt till den absoluta avkastningen kan nämnas American Tower, Prologis och Digital Realty. American Tower bidrog även tillsammans med Nippon Prologis starkt till fondens avkastning i relativt jämförelseindex. American Tower äger telemaster på global basis och Nippon Prologis är ett japanskt företag som äger logistikfastigheter. Fondens relativa avkastning gynnades även starkt av att fonden inte hade innehav i Unibail-Rodamco-Westfield.

Av de bolag som bidrog minst till den absoluta avkastningen kan nämnas Brookfield Property Partners, Balder samt Boston Properties. Brookfield Property, tillsammans med Crown Castle bidrog starkt negativt till den relativa avkastningen tillsammans med att fonden saknade innehav i datacenterbolaget Equinix.

Marknadens utveckling

När oron för spridningen av Covid-19 tog fart i februari blev det stor turbulens på de finansiella marknaderna. Därefter följde betydande kursfall på börserna och fastighetsbolagen var inget undantag. I mitten av mars började dock marknaden att återhämta sig även om avkastningen vid utgången av halvåret var fortsatt negativ för de flesta fastighetsbolag. Generellt kan man säga att fastighetsbolag med tydlig koppling till hotell, serviceindustrin och detaljhandeln påverkades mest negativt. De bolag som generellt klarade sig bättre var bolag med fastigheter inriktade mot logistik, bostäder, datacenter eller telemaster.

Kursutveckling



Vad som kommer hända med världsekonomin framgent under Covid-19 pandemin är givetvis högst osäkert och därmed hur fastighetsbolagen kan komma att påverkas. Det förefaller dock som att de flesta stater vill vara aktiva i att försöka dämpa de ekonomiska konsekvenserna men det kommer ta tid att se vilka effekter åtgärderna kommer att få.

Övrigt

Fonden får använda derivatinstrument, inklusive OTC-derivat, som ett led i placeringsinriktningen. Under perioden använde fonden inga derivat. Fonden får använda tekniker och instrument men har inte utnyttjat möjligheten. Enligt Swedbank Roburs interna regler är utlåning av värdepapper inte tillåten. Det har inte uppkommit intressekonflikter i samband med fondens placeringar.

Andelsklasser

Fonden har 22 andelsklasser, varav endast klass A är i dagsläget öppen för handel. Andelsklass A är en icke utdelande andelsklass som handlas i SEK. Övriga andelsklasser är i dagsläget inte öppna för handel. De olika andelsklasserna skiljer sig åt vad gäller avgifter, utdelning, tröskel för teckningsavgift, valuta för teckning och inlösen samt särskilda villkor för distribution. Andelarna i en andelsklass medför lika rätt till den egendom som ingår i fonden. Mer information om fondens andelsklasser i informationsbroschyren.

Basfakta	200630	191231	181231	171231	161231	151231	141231	131231	121231	111231
Fondförmögenhet, tSEK	5 306 351	7 392 928	3 867 830	3 690 655	3 852 819	3 577 701	2 996 904	1 957 866	1 835 672	1 513 501
Andelsvärde klass A, SEK	53,72	62,40	42,94	40,50	38,00	35,13	30,14	22,21	20,73	18,31
Antal utestående andelar klass A, tusental	98 787	118 473	90 084	91 118	101 381	101 855	99 440	88 169	88 568	82 638
Utdelning klass A, SEK per andel	-	-	-	-	-	-	-	-	0,63	0,50
Fondavkastning slutkurs (inkl utd) klass A, %	-13,5	45,3	6,0	6,6	8,2	16,5	35,7	7,1	16,7	-4,5
Jämförelseindex (inkl utd) klass A, %	-15,6	37,1	5,1	6,0	10,4	13,2	39,2	6,3	21,7	-7,2

Innehav och positioner i finansiella instrument per 2020-06-30

Överlåtbara värdepapper på en reglerad marknad eller motsvarande marknad utanför EES

	Antal / Nom	Marknadsvärde, tSEK	% av fond
Fastighetsbolag			98,3
American Tower (US)	200 000	474 853	8,9
Americold Realty Trust (US)	200 000	67 983	1,3
Aroundtown Property (LU)	1 000 000	53 455	1,0
Boston Properties (US)	161 000	134 128	2,5
Brookfield Property Partners (US)	900 000	83 237	1,6
Capita Land (SG)	1 380 100	26 919	0,5
CBRE Group (US)	326 000	135 551	2,6
Cheung Kong Property (HK)	684 100	38 019	0,7
Corem Property Group (SE)	7 000 000	124 950	2,4
Corem Property Group (SE)	951 000	16 738	0,3
Corestate Capital (LU)	75 000	14 191	0,3
Crown Castle (US)	105 156	160 779	3,0
CyrusOne REIT (US)	151 400	102 460	1,9
Digital Realty Trust (US)	178 000	232 607	4,4
Echo Investment (PL)	2 000 000	17 869	0,3
EPR Properties (US)	112 000	34 123	0,6
Equity LifeStyle Properties (US)	265 000	153 546	2,9
Far East Consortium International (HK)	8 000 000	24 347	0,5
Fastighets Balder B (SE)	1 000 000	356 900	6,7
FastPartner (SE)	2 234 964	154 883	2,9
GPT (AU)	1 750 000	46 773	0,9
Grand City Properties (LU)	500 000	107 476	2,0
Grand City Properties Teckningsrätt (LU)	500 000	3 664	0,1
Howard Hughes (US)	40 000	19 608	0,4
Katitas (JP)	400 000	86 374	1,6
Kenedix (JP)	750 000	34 468	0,6
Kenedix Office Investment (JP)	1 200	62 418	1,2
K-fast (SE)	190 467	47 921	0,9
Klövern A (SE)	583 772	8 873	0,2
Klövern B (SE)	4 300 000	62 866	1,2
Life Storage REIT (US)	73 100	64 043	1,2
Link Reit (HK)	1 229 300	93 679	1,8
Mapletree Logistics Trust (SG)	4 500 000	58 314	1,1
MCUBS Midcity (JP)	6 000	40 608	0,8
Mid-American Apartment Comm REIT (US)	160 000	167 522	3,2
Mirvac (AU)	5 700 000	79 279	1,5
National Health Investors (US)	110 000	61 403	1,2
National Storage Affiliates Trust (US)	200 000	53 271	1,0
New World Development (HK)	1 500 000	66 401	1,3
Nippon Prologis REIT (JP)	5 400	153 293	2,9
Nyfosa (SE)	2 355 461	147 923	2,8
ProLogis (US)	500 000	430 718	8,1
Sagax (SE)	500 000	65 250	1,2
Sagax B (SE)	2 400 000	301 920	5,7
SL Green Realty (US)	85 000	39 147	0,7
Sun Hung Kai Properties (HK)	326 673	38 884	0,7
UOL Group (SG)	680 000	30 842	0,6
Wihlborg Fastigheter (SE)	1 000 000	152 000	2,9
WP Carey (US)	149 000	93 348	1,8
		5 025 823	94,7

	Antal / Nom	Marknadsvärde, tSEK	% av fond
Finans			
Ichigo Group Holdings (JP)	2 000 000	46 736	0,9
		46 736	0,9
Industri			
Taisei (JP)	165 000	55 979	1,1
		55 979	1,1
Samhällsnyttiga varor & tjänster			
Brookfield Renewable Partners (CA)	200 000	88 581	1,7
		88 581	1,7
Övriga finansiella instrument			0,0
	Antal / Nom	Marknadsvärde, tSEK	% av fond
Fastighetsbolag			
BGP (MT)	2 381 342	0	0,0
		0	0,0
Summa finansiella instrument med positivt marknadsvärde		5 217 119	98,3
Summa finansiella instrument med negativt marknadsvärde		0	0,0
Summa finansiella instrument		5 217 119	98,3
Netto övriga tillgångar och skulder		89 232	1,7
Fondförmögenhet		5 306 351	100,0

Fondfakta

Risk- och avkastningsmått	200630
Standardavvikelse fond, %	18,6
Standardavvikelse jmf-index, %	19,0
Active share, %	64,9
Tracking error, %	2,2
Genomsnittlig årsavkastning 2 år, %	
* Andelsklass A	11,3
Genomsnittlig årsavkastning 5 år, %	
* Andelsklass A	11,2

Extern jämförelse	200630
Morningstar fondkategorier	Branschfond, fastighetsbolag
Morningstar fondbetyg	5 av 5

Kostnader	200630
Förvaltningsavgift i, % av genomsnittlig fondförmögenhet*	
- Andelsklass A	1,25
Transaktionskostnader, tSEK*	1 562
Transaktionskostnader i, % av omsatta värdepapper*	0,04
Årlig avgift, %	
- Andelsklass A	1,25
Förvaltningskostnad i, SEK. Sparbelopp 10 000 SEK*	
- Andelsklass A	137
Förvaltningskostnad i, SEK. Sparbelopp 100 SEK/mån*	
- Andelsklass A	8,05
Omsättning	200630
Omsättningshastighet, ggr/år	0,3
Derivatinstrument	200630
Högsta derivatbruttoexponering, %	0,0
Lägst derivatbruttoexponering, %	0,0
Genomsnittlig derivatbruttoexponering, %	0,0

Köp och försäljning av finansiella instrument	200630
Omsättning genom närstående värdepappersinstitut, %	6,2

Köp och försäljning av finansiella instrument	200630
Omsättning genom fonder förvaldade av Swedbank Robur Fonder AB, %	2,8

Avrundningsdifferenser kan förekomma.
Se förklaringar i ordlistan på swedbank.se/fonder
* Baseras löpande 12 månader bakåt.

Företags- och koncernexponering

Företag/koncern	% av fond
Grand City Properties SA	2,1

Balansräkning

Tillgångar, tSEK	200630	191231
Överlåtbara värdepapper	5 217 119	7 260 280
Summa finansiella instrument med positivt marknadsvärde	5 217 119	7 260 280
Bankmedel och övriga likvida medel	73 873	112 782
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	106	70
Övriga tillgångar	16 161	21 336
Summa tillgångar	5 307 259	7 394 467
Skulder, tSEK	200630	191231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	907	1 540
Summa skulder	907	1 540
Fondförmögenhet	5 306 351	7 392 928
Förändring av fondförmögenhet, tSEK	200630	
Fondförmögenhet vid årets början	7 392 928	
Andelsutgivning	1 201 093	
Andelsinlösen	-2 263 017	
Årets resultat enligt resultaträkning	-1 024 652	
Fondförmögenhet vid årets slut	5 306 351	

Förklaring till jämförelseindex

Fondens jämförelseindex utgör en relevant referens i förhållande till fondens placeringsinriktning, tillgångsslag, marknader och i de fall det är relevant branscher. Jämförelseindexens avkastning inkluderar utdelningar med hänsyn tagen till skatteeffekten (nettoutdelning).

Riskbedömningsmetod

Fondbolaget mäter dagligen den sammanlagda exponeringen för fonden genom åtagandemetoden. Åtagandemetoden beräknar de av fondens exponeringar som uppkommer genom användning av derivat. Vid beräkningen konverteras derivat till exponeringar motsvarande de underliggande tillgångarna i derivaten. För optioner, m.fl. görs även en deltaberäkning. Vid beräkningen av de sammanlagda exponeringarna tar fondbolaget hänsyn till netting och hedging.

Fondens risker

Aktiefonder ger normalt störst möjlighet till hög värdetillväxt på lång sikt. Men en placering i en aktiefond innebär också en högre risk, eftersom kurserna kan svänga kraftigt på aktiemarknaden. Materiella risker i fonden som inte fullt ut avspeglas i risk- och avkastningsindikatorn är:

- Koncentrationsrisk. Begränsningen till endast en typ av företag gör att risken är större än i en bredare fond. Placeringarna kommer att spridas till flera olika geografiska marknader, de flesta etablerade och mogna, vilket minskar risken.
- Valutarisk. En betydande andel av fondförmögenheten placeras i värdepapper i en annan valuta än i svenska kronor och påverkas därför av valutakursförändringar.
- Då derivat används i liten utsträckning i fonden påverkas fondens riskprofil i viss omfattning.

Källskatt

Det råder en viss osäkerhet i olika länder om vilken skatt svenska fonder ska betala på utdelningar på utländska aktier. Swedbank Robur följer utvecklingen i varje enskilt land och redovisar och betalar skatt enligt den rådande uppfattningen vid varje givet tillfälle. Bedömningen i olika länder kan komma att förändras och Swedbank Robur kommer i så fall att anpassa redovisningen och betalningen utifrån gällande praxis. Swedbank Roburs uppfattning är att fonden i de flesta fall är berättigade till nedsättning enligt avtal, intern lokal rätt eller EU-rätt.

Redovisningsprinciper

Denna halvårsredogörelse har upprättats enligt lagen (2004:46) om värdepappersfonder, Finansinspektionens föreskrifter FFFS 2013:9, ESMA:s riktlinjer och beaktar de riktlinjer för redovisning av nyckeltal avseende värdepappersfonder och specialfonder som utfärdats av Fondbolagens förening.

Värderingsprinciper

Fondens finansiella instrument inklusive skulder och derivat värderas till marknadsvärde motsvarande handelskurs på balansdagen (2020-06-30). Om balansdagen inte är handelsdag, används pris från senaste handelsdag före balansdagen. Om pris inte kan erhållas, eller är missvisande enligt fondbolagets bedömning, får värdering ske på objektiv grund enligt allmänt vedertagna värderingsprinciper.

Styrelsen och verkställande direktören för Swedbank Robur Fonder AB avger härmed halvårsredogörelse för 2020 för Fastighet.

Stockholm den 17 augusti 2020

Liza Jonson,
VD

Joachim Spetz,
Ordförande

Marianne Flink

Evert Carlsson

Monica Åsmyr

Lennart Jacobsen