

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.



Fortsatt stigande räntor och ränteförväntningar i juni

Andelskursen steg dock något



Tobias Kaj
tobias.kaj@lannebo.se



Philip Hallberg
philip.hallberg@lannebo.se

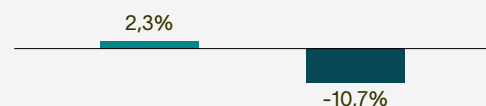
Lannebo Fastighetsfond Select steg nästan 10 procent på bara några dagar i början av juni men när den underliggande inflationen inte föll tillbaka i den takt som marknaden hade förväntat sig blev sentimentet åter negativt. Vid utgången av juni förväntar sig marknaden att Riksbankens styrränta ska stiga till 4,2 procent i slutet av 2023 jämfört med en förväntan om 3,9 procent vid inledningen av månaden. Trots stigande ränteförväntningar uppmätte Lannebo Fastighetsfond en beskedlig uppgång om 2 procent under juni.

Skillnaderna inom sektorn var som vanligt stora och det är svårt att peka på någon tydlig trend avseende varken fastighetskategorier eller bolagens belåning. Corem var åter det innehav i fonden som utvecklades svagast med en nedgång på 15 procent som följd av fortsatt oro för bolagets balansräkning. SBB utvecklades dock starkt med en uppgång om 21 procent och som mest var aktien upp 70 procent sedan månadskiftet några dagar efter att vd-bytet, där Leiv Synnes ersätter Ilija Batljan, annonserades. Av fondens innehav hade Balder och Diös den starkaste utvecklingen under juni med en uppgång på 8-10 procent. Även Castellum, Catena, Cibus, Emilshus, Fortinova, K-fastigheter, Platzter, SLP och Wihlborgs uppvisade en positiv totalavkastning.

I juli kommer majoriteten av bolagen i fastighetssektorn att rapportera sina siffror för det andra kvartalet 2023. Våra förväntningar är att driftnettona i snitt för sektorn kommer att växa 11 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Samtidigt förväntar vi oss att förvaltningsresultaten kommer att minska med 9 procent som följd av högre finansieringskostnader. Vi estimerar att det andra kvartalet kommer att vara det tuffaste avseende påverkan från högre räntor. Detta givet att 3m STIBOR i snitt under detta kvartal varit 3,2 procent högre än samma kvartal föregående år (3,1 procent uppgång i första kvartalet 2023). Utifrån vad marknaden prisar in att STIBOR ska vara framgent kommer ökningen jämfört med samma period året innan komma ner till 2,6 procent i tredje kvartalet, och 2,0 procent i fjärde

Fondens utveckling

■ 1 månad
■ 1 år



| Utveckling (%) | Fond ¹ | Index ² |
|----------------------|-------------------|--------------------|
| Juni 2023 | 2,3 | 2,1 |
| År 2023 | -14,8 | -12,3 |
| 1 år | -10,7 | -9,9 |
| Sedan start (210930) | -45,1 | -37,7 |
| 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 | -11,9 | 2,3 |
| Jul | Aug | Sep | Okt | Nov | Dec |
| - | - | - | - | - | - |

kvartalet. Under 2024 kommer ökningen vara 1,2 procent i det första kvartalet men sedan endast 0,5 procent i andra kvartalet för att sedan vara lägre under andra halvan av 2024 jämfört med andra halvan av 2023. Med fortsatt god tillväxt i bolagens driftnetton som följd av att hyrorna indexerats förväntar vi oss att sektorn under 2024 åter rapporterar tillväxt även i förvaltningsresultatet.

Vår största investering under maj var i Olav Thon, vilket är ett nytt innehav i fonden. Bolaget har en stark historisk resultatutveckling och handlas på låga vinstmultiplar, där förklaringen sannolikt främst är låg likviditet. Vår näst största investering är att vi åter ökade vår position i Corem som i maj var vår största avyttring. Aktien har sedan dess utvecklats svagt. Trots att bolaget har gjort stora försäljningar av såväl fastigheter som aktier, vilket minskat den finansiella risken, har kursen fortsatt ner. Avslutningsvis har vi även ökat vår position i Catena som vi bedömer verkar inom ett attraktivt segment med goda möjligheter att driva projekt på egen mark till hög avkastning då många hyresgäster inom logistik fortsätter att expandera.

Den största försäljningen under maj gjordes i Cibus. Vi har successivt minskat vår position efter att bolaget tidigare i våras genomförde en nyemission trots hög rabatt mot substans och låga vinstmultiplar vilket medförde en betydande utspädning. Vi har även minskat våra positioner i Swedish Logistic Property samt NP3 efter stark relativ avkastning i båda bolagen.

Sedan utgången av 2021 har vårt index fallit med 48 procent och handlas nu på lägre nivåer än under hösten 2018. Trots att Riksbankens styrränta under denna period har ökat från noll till 3,75 procent och bolagens genomsnittsräntor fördubblats förväntar vi oss att vinsterna 2023 är nästan 10 procent högre jämfört med 2021. Detta visar att fastighetssektorn har en god stabilitet i intjäningen oavsett makromiljö. Antalet aktier har dock ökat i vissa bolag så per aktie är vinsterna i princip oförändrade men det innebär ändå att vinstmultiplarna har halverats. Om marknadens prognos om att Riksbankens styrränta toppar strax över 4 procent kommer vinsterna åter att öka som följd av stigande hyror givet indexeringar och färdigställda projekt. De senaste tolv månaderna har fastighetsindex tappat över 20 procent jämfört med börsens breda index. Det har inträffat vid tre tillfällen under de senaste 20 åren och då har fastighetssektorn överavkastat i genomsnitt 25 procent de nästkommande tre åren.

Läs mer om fonden

Köp fonden

Största innehav

| Innehav | Andel av fond (%) |
|----------------------------------|-------------------|
| Sagax B | 13,0 |
| Balder B | 12,3 |
| Castellum | 8,6 |
| Nyfosa | 7,6 |
| Fastighetsbolaget Emilshus B | 6,7 |
| NP3 Fastigheter | 6,7 |
| K-Fast Holding B | 4,8 |
| Wihlborgs Fastigheter | 4,6 |
| Stenus Fastigheter i Norden | 4,5 |
| Entra | 4,3 |
| Summa tio största innehav | 73,1 |
| Likviditet | 2,5 |
| Totalt antal innehav | 24 |

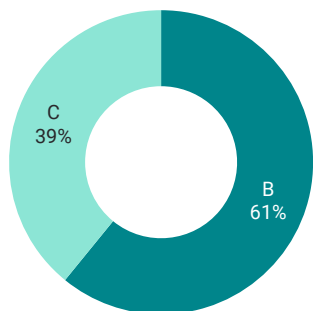
Större förändringar

| Köp | Sälj |
|-----------|---------------------------|
| Olav Thon | Cibus |
| Corem | Swedish Logistic Property |
| Catena | NP3 |

Vi arbetar aktivt för att ta tillvara på affärsmöjligheter och undvika risker kopplat till miljö, social hållbarhet och ägarstyrning.

Hållbarhetsbetyg

Lannebos hållbarhetsanalys identifierar och graderar portfölj innehavens hantering av hållbarhetsrisker, påverkan på omvärlden samt hållbarhet i affärsmodellen. A är högsta betyg och E lägst.



Andel av fond (%)

| | |
|-----|----|
| ■ A | 0 |
| ■ B | 61 |
| ■ C | 39 |
| ■ D | 0 |
| ■ E | 0 |

Valberedningar 2023

Lannebo arbetar i valberedningar för att bidra till kompetenta styrelser med relevant erfarenhet för bolagen.

Bolag

Nyfosa

Röstning på stämmor

Andel av fonden där Lannebo har röstat på bolagsstämman.

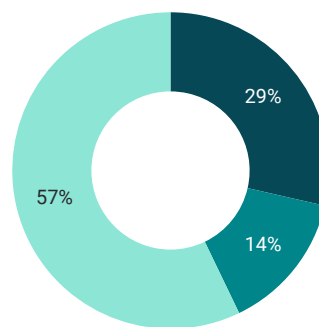
Andel av fond (%)

| | |
|---------------|----|
| Hittills 2023 | 51 |
| 2022 | 73 |
| 2021 | 0 |

Klimatmål

Lannebos klimatmål är att portfölj innehaven i sektorer med stor klimatpåverkan ska ha satt vetenskapligt baserade utsläppsminskningmål (SBT).

År 2040: 100% År 2030: 50%



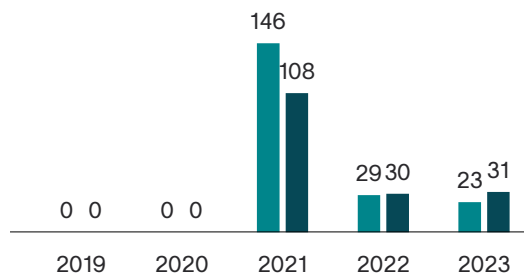
Andel av innehav (%)

| | |
|-------------------|----|
| ■ Validerat SBT | 29 |
| ■ Åtagande om SBT | 14 |
| ■ Inget SBT | 57 |

Koldioxidavtryck

Koldioxidavtryck, mätt som den vägda genomsnittliga koldioxidintensiteten, visar fondens exponering mot bolag med hög koldioxidintensitet. Högre koldioxidintensitet är en indikation på högre klimatförändringsrelaterade risker.

■ Fond ■ Index



Jämställda styrelser

Målet är att det underrepresenterade könet i snitt ska utgöra minst 40 procent av styrelseledamöterna.

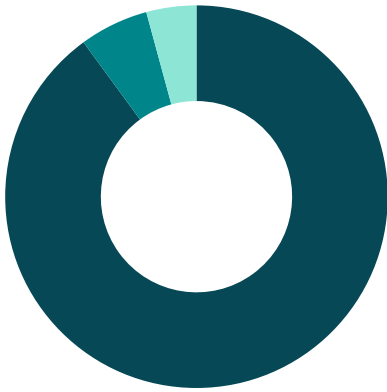
Andel (%)

| | |
|---------|----|
| Kvinnor | 34 |
| Män | 66 |

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 (%) | 119 | |
| Nettoexponering, aktier (%) | 97 | |
| Active share (%) | 59 | |

Största länder



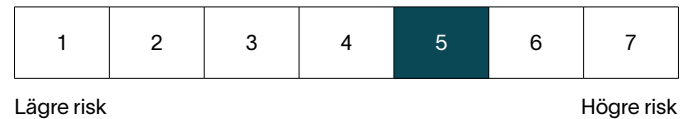
| Land | Andel av fond (%) |
|---------|-------------------|
| Sverige | 95,7 |
| Norge | 6,2 |
| Finland | -4,5 |

Fondfakta

| | |
|---------------------------|---------------------------------|
| Förvaltare | Tobias Kaj & Philip Hallberg |
| Fondens startdatum | 2021-09-30 |
| Andelskurs | 54,94 kr |
| Fondförmögenhet | 54,94 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 | 549300FCCBFPWDGMY55 |

*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*

Active share

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

Informationskvot

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

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.

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.

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.

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.

Koldioxidavtryck

Den vägda genomsnittliga koldioxidintensiteten beräknas genom att multiplicera portföljbolagens vikt i fonden med portföljbolagens utsläpp (scope 1 och 2) i förhållande till dess intäkter i miljoner SEK.

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.

* Alla nyckeltal beräknas enligt Fondbolagens förenings riktlinjer.