

Lannebo Fastighetsfond

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.



Kurskorrigering i augusti efter stark utveckling i juli

Marknaden ifrågasätter räntesänkningar



Tobias Kaj
tobias.kaj@lannebo.se



Philip Hallberg
philip.hallberg@lannebo.se

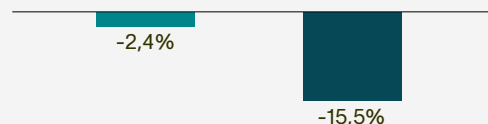
Lannebo Fastighetsfond noterade en nedgång om 2,4 procent under augusti då marknaden ifrågasätter om och i så fall hur mycket styrräntorna kommer sänkas under 2024. Under månaden gick förväntningarna på vad Riksbankens styrränta ska uppgå till per december 2024 upp med 20 baspunkter. Marknaden prisar nu in att styrräntan ska stiga till 4,2 procent i slutet av 2023 och sedan ligga på 3,6 procent i slutet av 2024. Små avvikelser i inflationsutfall fortsätter att skapa hög volatilitet i styrränteförväntningar och marknadsprissättning har under året som lägst varit under 2,7 procent och som högst drygt 3,9 procent.

Starkast utveckling inom sektorn under månaden hade Eastnine med en uppgång om 37 procent efter att försäljningen av deras innehav i en rysk modekedja genomförts. Av våra innehav hade Corem den starkaste utvecklingen med 13 procent. Sedan bottennoteringen i slutet av juni är aktien upp över 50 procent, men handlas trots det på 0,3x senast rapporterad substans och till cirka 11x nästa års förvaltningsresultat per stamaktie. Förutom Corem noterade Balder, Kojamo, Nyfosa och SLP starkast utveckling av fondens innehav. Svagast utveckling inom sektorn hade SBB som föll 23 procent följt av Stendörren och Fastator som föll 21 procent. Volatiliteten i SBB har fortsatt varit väldigt hög. Under sommarmånaderna har aktien vissa dagar handlats under 3,5 kronor och andra dagar kring 6 kronor eller högre. De innehav i fonden som hade den svagaste utvecklingen under augusti var Emilshus och K-fastigheter som båda föll med 13 procent. Även Stenhus noterade en tvåsiffrig nedgång.

Under månaden har vi adderat ett nytt bolag till fonden då vi investerat i FastPartner som med god marginal är fondens största investering under augusti. Aktien har fallit över 70 procent sedan toppen i november 2023 och med 38 procent i år. En viktig förklaring till den svaga kursutvecklingen är att strategin med nästan uteslutande rörliga

Fondens utveckling

■ 1 månad
■ 1 år



Utveckling (%)	Fond	Index ¹
Augusti 2023	-2,4	-0,7
År 2023	-7,1	-5,2
1 år	-15,5	-12,2
Sedan start (210915)	-42,8	-37,5
2022 ¹	-46,1	-40,1
2021 ¹	13,8 ²	10,1 ²

¹ Avkastningen är beräknad på slutkurser.

² Avkastning från fondens start 2021-09-15.

Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
9,4	-4,8	-12,3	4,4	-10,9	2,0
Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
9,9	-2,4	-	-	-	-

lån har inneburit att räntekostnaderna ökat kraftigt. Detta medför en kraftig nedgång i räntetäckningsgraden samt att bolaget under det andra kvartalet blev en fallen angel, det vill säga att de förlorade sin *Investment grade rating*. Trots tvåsiffrig uppgång i driftresultatet har förvaltningsresultatet fallit med 25 procent eller mer de tre senaste kvartalen och vi förväntar oss en upprepning i det tredje kvartalet. Vi bedömer dock att år över år uppgången i räntor successivt klingar av, att driftresultatet kommer fortsätta att stiga under 2024 som följd av indexering av hyrorna och att förvaltningsresultatet därmed åter uppvisar tillväxt under det andra halvåret 2024. Om Riksbanken sänker styrräntorna under 2024-2025 uppstår en betydande vinsttillväxt som följd av en hög exponering mot rörliga räntor. Den kraftiga kursnedgången gör även att aktien handlas kring 13x förvaltningsresultatet per stamaktie jämfört med snittet för bolag med övervägande kontor kring 15x.

Fondens näst största investering under månaden gjordes i K-fastigheter som exkluderades ur MSCI-småbolagsindex, vilket medförde ett betydande säljtryck och en kursnedgång om 25 procent sedan toppnoteringen under juli. Vi bedömer inte att bolagets fundamentala utsikter har förändrats varför vi ökat vår position.

Den tredje största investeringen gjordes i Kojamo som har utvecklats väldigt svagt under året med en nedgång om 33 procent trots en uppgång om 15 procent sedan bottennoteringen i samband med rapporten för det andra kvartalet i augusti. Förvaltningsresultatet för kvartalet uppvisade en tillväxt om 21 procent.

Investeringarna under augusti har finansierats av inflöden samt att vi avyttrade våra sista aktier i Cibus. Vi anser att den höga payout-ration medför ett problem eftersom inga kassaflöden skapas samtidigt som bolaget har framtida obligationsförfall att hantera. Under slutet av månaden meddelade även vd Sverker Källgården att han avser lämna sin befattning.

Sedan utgången av 2021 har svenskt fastighetsindex fallit med 48 procent och handlas nu på samma nivå som våren 2019. Trots att STIBOR under denna period har ökat från noll till över 4 procent och bolagens genomsnittsräntor fördubblats förväntar vi oss att förvaltningsresultatet per stamaktie 2023 är 8 procent högre jämfört med 2019 för medianbolaget och 11 procent högre som median för de 10 största bolagen. Detta visar att fastighetssektorn har en god stabilitet i intjäningen oavsett makromiljö. Om marknadens prognos om att Riksbankens styrränta toppar strax över 4 procent kommer vinsterna åter att öka under 2024 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 (%)
Balder B	9,6
Sagax B	9,1
Nyfosa	7,3
Castellum	7,2
NP3 Fastigheter	5,7
Corem Property Group B	4,7
Catena	4,7
Wihlborgs Fastigheter	4,6
Dios Fastigheter	4,5
Entra	4,5
Summa tio största innehav	61,9
Likviditet	3,5
Totalt antal innehav	26

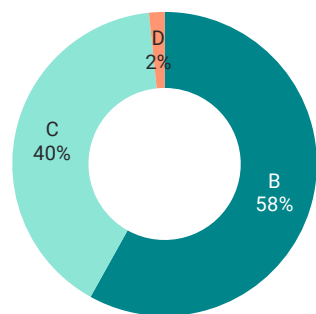
Större förändringar

Köp	Sälj
FastPartner	Cibus
K-fastigheter	-
Kojamo	-

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	58
■ C	40
■ D	2
■ 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.

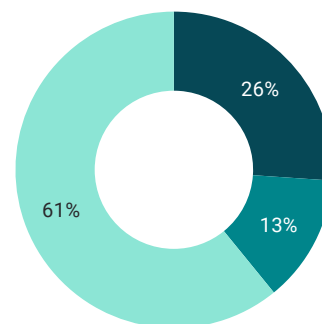
Andel av fond (%)

Hittills 2023	47
2022	77
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%



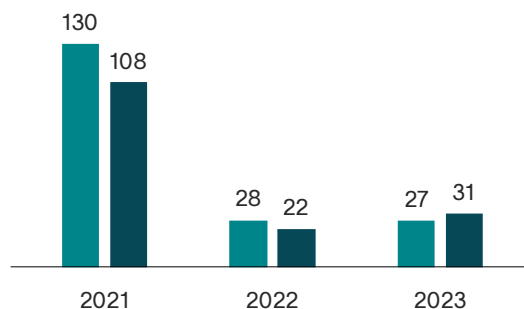
Andel av innehav (%)

■ Validerat SBT	26
■ Åtagande om SBT	13
■ Inget SBT	61

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.

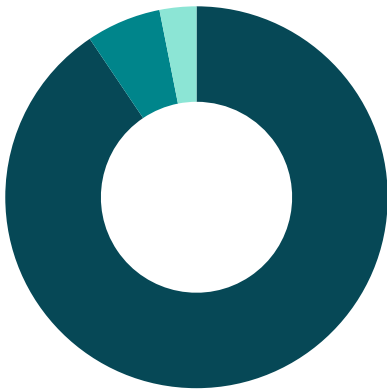
Andel (%)

Kvinnor	35
Män	65

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)	0,5	
Bruttoexponering, aktier (%)	108	
Nettoexponering, aktier (%)	96	
Active share (%)	53	

Största länder



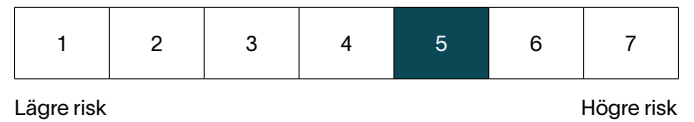
Land	Andel av fond (%)
Sverige	87,4
Norge	6,1
Finland	3,0

Fondfakta

Förvaltare	Tobias Kaj & Philip Hallberg
Fondens startdatum	2021-09-15
Andelskurs	57,20 kr
Fondförmögenhet	144 mkr
Löpande kostnader*	1,5%
Rörlig avgift	20% på eventuell överavkastning
Bankgiro	5718-7254
ISIN	SE0016609663
Öppen för handel	Dagligen
Minsta investeringsbelopp	100 kr
Tillsynsmyndighet	Finansinspektionen
LEI-kod	549300P1LRETLDRKHC53

* Löpande kostnader består av förvaltningsavgift och andra administrations- eller driftkostnader (en uppskattning baserad på faktiska kostnader under det senaste året) samt transaktionskostnader (en uppskattning av kostnader som uppstår när en fond köper och säljer värdepapper).

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 dess utsläpp (scope 1 och 2) i förhållande till dess intäkter i miljoner SEK. Under 2022 bytte Lannebo dataleverantör.

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.