

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.



Fortsatt stigande ränteförväntningar Inflationstakten under 2023 är dock redan under 2 procent



Tobias Kaj
tobias.kaj@lannebo.se



Philip Hallberg
philip.hallberg@lannebo.se

Lannebo Fastighetsfond noterade en nedgång om 7,6 procent under september då sentimentet tyngdes av fortsatt stigande marknadsräntor. Femårsräntan gick från utgången av augusti upp med som mest över 30 punkter under månaden, även om en nedgång på månadens sista handelsdag medförde att uppgången slutade på knappa 20 punkter. De långa räntorna fortsatte att stiga trots att inflationen bromsar in kraftigt. KPIF som mäter inflationen bortsett från effekten av Riksbankens räntehöjningar föll från 6,4 procent i juli till 4,7 procent i augusti. Siffran är fortfarande långt över Riksbankens mål om 2 procents inflation. Noterbart är dock att inflationen under årets första åtta månader endast uppgick till 1,0 procent vilket uppräknat ger 1,6 procent i årstakt. Av uppgången på 4,7 procent på 12 månader uppstod 3,7 procent under de fyra avslutande månaderna av 2022. De två senaste månaderna föll priserna dessutom jämfört med månaden innan, vilket indikerar att Riksbanken med nuvarande räntehöjningar försöker bekämpa fjolårets inflation.

Under september har flera fastighetsägare varit ute och äskat tvåsiffriga hyreshöjningar under nästa år för att kompensera för kostnadsökningar. Det kommunala fastighetsbolaget Framtiden yrkar på att hyreshöjningen även i år ska understiga kostnadsökningen och äskar på 6,95 procent hyreshöjning. De har dessutom ett förslag på ett treårsavtal som ska ge 5,1, 4,6 respektive 4,1 procent de kommande tre åren, vilket skulle innebära en ökning om drygt 14 procent under 2024-2026. Vi anser att utspelen stärker vår syn på att bostadshyror över tid ökar i takt med inflationen även om enskilda år kan avvika. Detta bör bidra till att förbättra sentimentet för noterade bolag då merparten av bolag som förvaltar hyresrätter idag handlas till under halva substansen.

SBB hade den starkaste kursutvecklingen under september, främst drivet av annonseringen av minskat ägande i Educo, vilket enligt

Fondens utveckling

- 1 månad
- 1 år



Utveckling (%)	Fond	Index ¹
September 2023	-7,6	-6,7
År 2023	-14,2	-11,6
1 år	0,3	-0,9
Sedan start (210915)	-47,2	-41,7
Genomsnitt 24 mån	-24,5	-20,8
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	-7,6	-	-	-

bolaget frigör ca 8 miljarder kronor i likviditet. SBB D gick upp med 24 procent och SBB B med 14 procent. Av våra innehav gick Emilshus starkast med en uppgång på 12 procent och även Fortinova samt Trianon avslutade månaden på plus. Svagast utveckling i sektorn under september visade K2A med en nedgång om 25 procent. Av våra innehav hade Corem den svagaste utvecklingen och aktien är nu ner nästan 30 procent på ett år trots att bolaget under det senaste året har minskat sin räntebärande nettoskuld med nästan 10 miljarder kronor genom försäljningar av fastigheter samt aktier i Castellum och Klövern. Av våra innehav föll dessutom K-fastigheter, Stenhus, Nyfosa, Brinova och SLP tvåsiffrigt under september.

Vi har inte adderat några nya innehav till fonden under september. Den största investeringen gjordes i NP3 där marknaden oroar sig över relativt hög belåningsgrad mot fastighetsvärdet. Vi anser dock att oron är överdriven givet att nettoskuld i förhållande till EBIT om 8x är klart under sektornsnittet om 12x. Endast Hufvudstaden, Catena och Sagax har lägre nettoskuld i förhållande till EBIT än NP3. Vi ser även goda utsikter för vinsttillväxt för NP3 under 2024. Bolaget har hög andel kort räntebindning vilket gör att snitträntan redan överstiger 5 procent. Med en utplanande snittränta kombinerat med indexering av hyror, fortsatt stigande hyror i omförhandlingar och hög avkastning på investeringar förväntar vi oss vinsttillväxt under 2024.

Den näst största investeringen gjordes i Kojamo där aktiekursen har utvecklats svagt under året med en nedgång om cirka 40 procent. Aktiekursen är nu nere på den lägsta nivån sedan noteringen 2018. Vi anser inte att det är motiverat givet att förvaltningsresultatet hittills ökat alla år sedan noteringen. Med den kraftiga ränteuppgången tror vi på ett oförändrat förvaltningsresultat 2023. Vi förväntar oss dock en återgång till resultatstillväxt under 2024 som följd av att intäkterna fortsätter att öka och att ränteuppgången planar ut. Avslutningsvis har vi även ökat vår investering i FastPartner som också har haft en svag kursutveckling under året och som vi adderade som innehav under augusti.

Sedan utgången av 2021 har svenskt fastighetsindex fallit med 52 procent och handlas nu på samma nivå som i januari 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 2018 för medianbolaget och 17 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 hyresintäkter givet indexeringar och färdigställda projekt.

Läs mer om fonden

Köp fonden

Största innehav

Innehav	Andel av fond (%)
Sagax B	9,3
Balder B	9,3
Castellum	7,0
NP3 Fastigheter	6,8
Nyfosa	6,5
Fastighetsbolaget Emilshus B	4,9
Wihlborgs Fastigheter	4,7
Kojamo	4,6
Catena	4,5
Dios Fastigheter	4,2
Summa tio största innehav	61,8
Likviditet	2,8
Totalt antal innehav	25

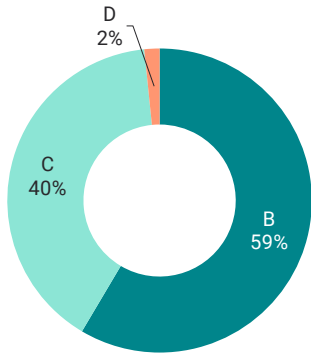
Större förändringar

Köp	Sälj
NP3	-
Kojamo	-
FastPartner	-

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	59
■ 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.

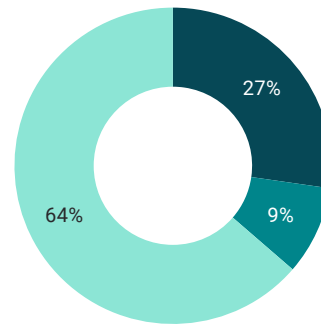
Andel av fond (%)

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%



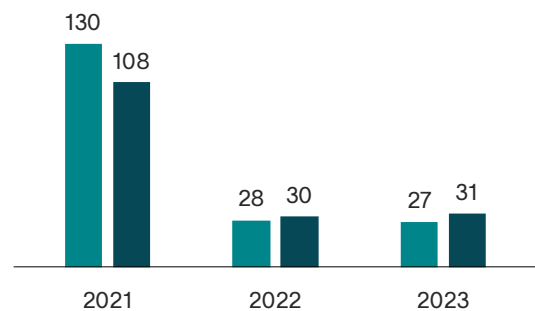
Andel av innehav (%)

■ Validerat SBT	27
■ Åtagande om SBT	9
■ Inget SBT	64

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.

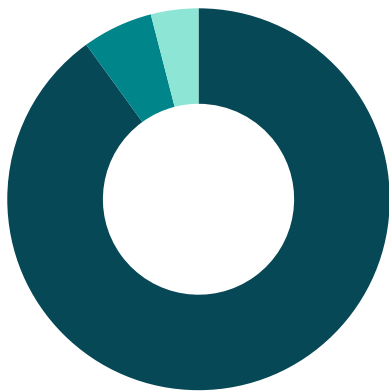
Andel (%)

Kvinnor	35
Män	65

Nyckeltal

	Fond	Index
Sharpekvot	-0,6	-0,6
Totalrisk (%)	39,7	34,0
Tracking error	7,7	
Informationskvot	-0,5	
Alfa	-0,6	
Beta	1,2	
Omsättningshastighet (ggr)	0,5	
Bruttoexponering, aktier (%)	108	
Nettoexponering, aktier (%)	97	
Active share (%)	52	

Största länder



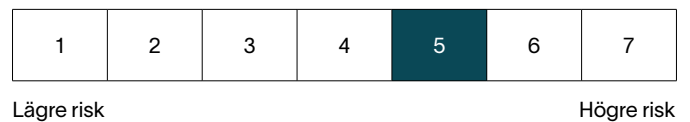
Land	Andel av fond (%)
Sverige	87,4
Norge	5,8
Finland	3,9

Fondfakta

Förvaltare	Tobias Kaj & Philip Hallberg
Fondens startdatum	2021-09-15
Andelskurs	52,84 kr
Fondförmögenhet	140 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.