

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.



Inflationen i USA var lägre än väntat Fastighetssektorn steg 17 procent



Tobias Kaj
tobias.kaj@lannebo.se



Philip Hallberg
philip.hallberg@lannebo.se

Marknaden prisade in räntesänkningar under 2024 till följd av att inflationen föll något mer än väntat i oktober. Lannebo Fastighetsfond Select noterade en uppgång om 19,2 procent under månaden.

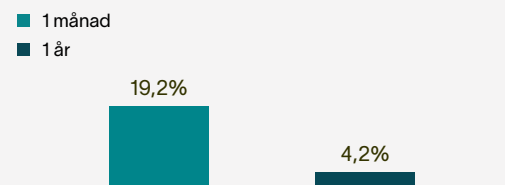
Femårsräntan föll med 50 punkter under november och är ner 30 punkter jämfört med vid inledningen av 2023. Riksbanken valde vid sitt senaste möte att lämna styrräntan oförändrad på 4,0 procent efter att tidigare höjt vid åtta raka möten. De vidmakthåller att det kommer dröja innan det blir några räntesänkningar. Däremot prissätter marknaden att styrräntan i mars 2025 har fallit till 2,9 procent, vilket är mer än 100p lägre än marknadens prissättning i somras.

Sagax, Emilshus och SLP genomförde nyemissioner under november. Vår bedömning är att de gör offensiva nyemissioner för att kunna fortsätta förvärva fastigheter och därmed dra nytta av högre avkastningskrav. Oscar Properties hade den starkaste kursutvecklingen i november med en uppgång om 41 procent. Beaktat nyhetsflödet kring bolaget anser vi att det är något oväntat. Aktien är dock fortsatt ner 69 procent under 2023.

Av våra innehav utvecklades Balder och FastPartner starkast med en uppgång om över 30 procent. Även Nyfosa, Kojamo, NP3, Stenhus, Corem, och Castellum steg med över 20 procent. Fyra bolag i vårt index noterade en nedgång men vi har ingen exponering mot något av dessa bolag. Bland våra innehav noterade Trianon den svagaste utvecklingen med en kursuppgång om 2 procent.

När samtliga bolag i sektorn har rapporterat resultat för tredje kvartalet kan vi konstatera att driftresultatet fortsätter växa men stigande räntor pressar förvaltningsresultatet. För de 41 bolag vi följer minskade förvaltningsresultatet med 12 procent i tredje kvartalet jämfört med samma kvartal 2022. En stor del förklaras dock av fallet i intjäning för SBB, exkluderat dem minskade förvaltningsresultatet med 5% jämfört med samma kvartal 2022.

Fondens utveckling



Utveckling (%)	Fond ¹	Index ²
November 2023	19,2	16,5
År 2023	-1,4	-0,8
1 år	4,2	0,5
Sedan start (210930)	-36,4	-29,6
Genomsnitt 24 mån	-29,3	-23,7
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
11,5	-2,7	-7,6	-3,1	19,2	-

Vi förväntar oss en liknande nedgång i fjärde kvartalet. Vi bedömer dock att sektorn från andra kvartalet 2024 åter uppvisar tillväxt i förvaltningsresultat. Anledningen är att snitträntan planar ut, att driftresultaten fortsätter öka i och med att index för 2024 uppgår till 6,5 procent, samt av att projekt fortsätter färdigställas. I utvärderingen ska beaktas att antalet aktier har ökat varför utvecklingen per aktie är svagare. Åtta av de tio största bolagen har däremot sett oförändrat antal aktier och hos dem har förvaltningsresultatet minskat med 4 procent. De stora bolagen har dock längre duration på räntebindningen vilket ger dem en bättre resultatutveckling än de mindre bolagen.

De senaste kvartalen har bolagens investeringar i projektutveckling minskat och dessutom har fastighetsförsäljningar genomförts, vilket medfört en viss nedgång i den räntebärande nettoskulden. I det tredje kvartalet minskade den räntebärande nettoskulden med 6 miljarder kronor jämfört med kvartalet innan till 723 miljarder kronor. I årstakt minskade den räntebärande nettoskulden med 3 miljarder jämfört med en ökning om 16 miljarder kronor i andra kvartalet och en ökning med 60 miljarder kronor i första kvartalet. I fjärde kvartalet förväntar vi oss en tilltagande nedgång.

Vi har inte adderat några nya innehav till fonden under oktober och gjort få transaktioner. Den största investeringen gjordes i Sagax som tillsammans med Balder är fondens största innehav men där aktiekursen stigit något mindre. Merparten av vår investering skedde i samband med bolaget nyemission. Vi deltog även i nyemissionen för SLP vilket var fondens näst största investering. Den största investeringen under november utgörs av Trianon. Vi anser att utsikterna för stigande förvaltningsresultat per aktie i Trianon tillhör de bästa i sektorn om marknadens räntebana besannas. Den föreslagna konverteringen av hybridobligationer till stamaktier kan, om den genomförs, få en ytterligare positiv effekt.

Investeringarna har främst finansierats med att vi sålde ut våra aktier i Platzer efter en delårsrapport som vi anser var en besvikelse. Vi har även minskat våra investeringar i Balder och Castellum något.

Sedan fastighetssektorn bottnade den 25 oktober så har Lannebo Fastighetsfond Select stigit med 28 procent. Fonden är dock fortfarande ner 1 procent under 2023 och hela 48 procent sedan utgången av 2021. Trots återhämtningen handlas bolag med övervägande del hyresrätter till ca 50 procent rabatt mot det senaste redovisade substansvärdet och bolag med övervägande del kontor handlas i genomsnitt till 35% rabatt mot senaste redovisat substansvärde. Stora rabatter mot substansvärden i kombination med kraftigt förbättrad resultatutveckling om räntesänkningar genomförs under 2024 talar enligt oss för en fortsatt kurspotential.

Läs mer om fonden

Köp fonden

Största innehav

Innehav	Andel av fond (%)
Sagax B	13,6
Balder B	13,4
Castellum	7,9
NP3 Fastigheter	7,0
Nyfosa	6,7
Fastighetsbolaget Emilshus B	5,6
Corem Property Group B	4,6
Wihlborgs Fastigheter	4,4
Fortinova Fastigheter B	4,2
Dios Fastigheter	4,2
Summa tio största innehav	71,6
Likviditet	3,1
Totalt antal innehav	24

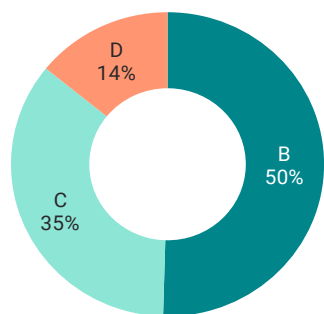
Större förändringar

Köp	Sälj
Sagax	Platzer
SLP	Balder
Trianon	Castellum

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 portföljinnehavens hantering av hållbarhetsrisker, påverkan på omvärlden samt hållbarhet i affärsmodellen. A är högsta betyg och E lägst.



Andel av fond (%)

A	0
B	50
C	35
D	14
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.

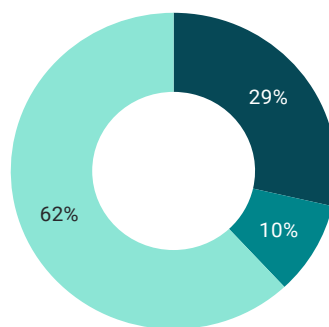
Andel av fond (%)

Hittills 2023	51
2022	73
2021	0

Klimatmål

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

År 2040: 100% År 2030: 50%



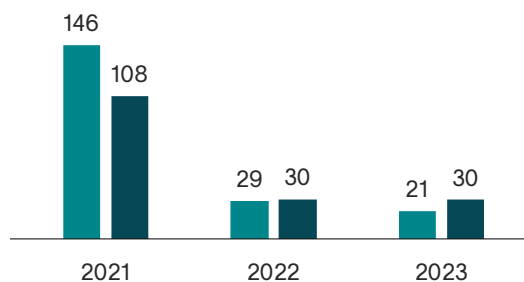
Andel av innehav (%)

Validerat SBT	24
Åtagande om SBT	10
Inget SBT	67

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.

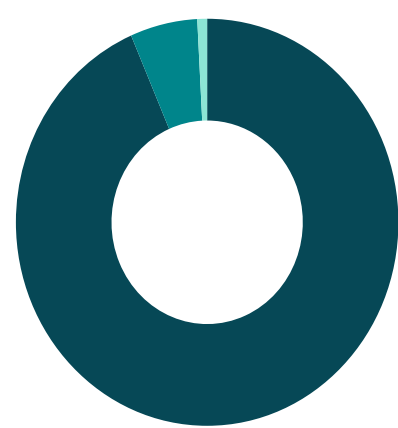
Andel (%)

Kvinnor	33
Män	67

Nyckeltal

	Fond	Index
Sharpekvot	-0,7	-0,7
Totalrisk (%)	42,0	34,4
Tracking error	9,6	
Informationskvot	-0,6	
Alfa	-0,3	
Beta	1,2	
Omsättningshastighet (ggr)	0,5	
Bruttoexponering, aktier (%)	116	
Nettoexponering, aktier (%)	97	
Active share (%)	53	

Största länder



Land	Andel av fond (%)
Sverige	90,5
Norge	5,5
Finland	0,8

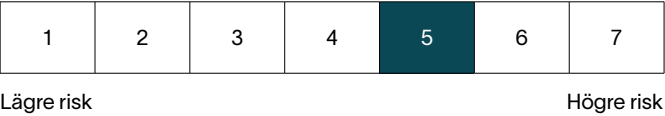
Fondfakta

Förvaltare	Tobias Kaj & Philip Hallberg
Fondens startdatum	2021-09-30
Andelskurs	63,62 kr
Fondförmögenhet	66 mkr
Löpande kostnader ¹	1,4%
Rörlig avgift	20% på eventuell överavkastning
Bankgiro	5729-8523
ISIN	SE0016797823
Öppen för handel ²	Handlas 1 ggr/mån*
Minsta investeringsbelopp	100 000 kr
Tillsynsmyndighet	Finansinspektionen
LEI-kod	549300FCCBFDPWDGMY55

¹ 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).

² 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 marknadens 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 EUR. 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.

* Alla nyckeltal beräknas enligt Fondbolagens förenings riktlinjer.