

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.



Goda utsikter för tillväxt i förvaltningsresultat 2024

Möjligt att binda räntan på 5 år på 2,4 procent



Tobias Kaj
tobias.kaj@lannebo.se



Philip Hallberg
philip.hallberg@lannebo.se

Lannebo Fastighetsfond Select fortsatte utvecklas starkt i december med en uppgång om drygt 20 procent som följd av kraftigt fallande räntor samt ett positivt nyhetsflöde för bolagen.

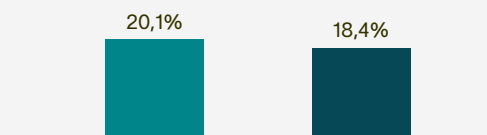
KPIF, som mäter inflationen bortsett från effekten av Riksbankens räntehöjningar, föll från 4,2 procent i oktober till 3,6 procent i november jämfört med samma månad året innan. Noterbart är dock att KPIF under årets 11 första månader endast uppgår till 1,65%. Vi belyste redan i månadsbrevet för september att KPIF under 2023 understiger 2 procent i årstakt. Detta har även marknaden tagit fasta på och prisar nu in att styrräntan faller från nuvarande 4 procent till knappt 2,5 procent vid utgången av 2024. Det är dessutom möjligt att redan nu sänka sin räntekostnad till 2,4 procent genom att binda räntan på 5 år om man känner osäkerhet kring hur snabbt Riksbanken kommer att sänka.

Bolagen har fortsatt att stärka sina balansräkningar. De 40 bolag vi har modeller på har genomfört nyemissioner om nästan 5 miljarder kronor samt nettoförsäljningar om cirka 13 miljarder kronor under fjärde kvartalet 2023. Under helåret 2023 har de nettosålt fastigheter för cirka 34 miljarder jämfört med nettoförvärv om 40 miljarder kronor under 2022. Dessutom har nyemissioner om 21 miljarder genomförts under 2023, vilket tillsammans med underliggande kassaflöden bidrar till att vi räknar med att den räntebärande skulden minskar med cirka 50 miljarder kronor under 2023. Detta trots investeringar i projekt om cirka 40 miljarder.

Med hyresindexering om 6,5 procent för kommersiella lokaler den 1 januari, nästan lika höga hyreshöjningar för hyresrätter samt färdigställda projekt, räknar vi med att driftresultatet växer 7 procent under 2024 trots en viss uppgång i vakanser inom främst kontor och handel. Vi räknar med att snitträntan blir högre än samma period under 2023 under första halvåret 2024 men vi räknar ändå med att förvaltningsresultatet under 2024 ökar med 6 procent.

Fondens utveckling

■ 1 månad
■ 1 år



Utveckling (%)	Fond ¹	Index ²
December 2023	20,1	14,8
År 2023	18,4	13,9
1 år	18,4	13,9
Sedan start (210930)	-23,6	-19,1
Genomsnitt 24 mån	-21,1	-17,4
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	20,1

Under 2025 räknar vi med att tillväxten i driftresultatet avtar men att förvaltningsresultatet växer tvåsiffrigt som följd av fallande snitträntor som följd av räntesänkningar. Detta medför att förvaltningsresultatet per stamaktie kommer vara på all-time high 2025 trots att nyemissioner medför att antalet aktier ökar med 5 procent från 2022 till 2024. Samtidigt är vårt jämförelseindex fortfarande ner 35 procent från sitt all-time high i november 2021.

Under återhämtningen för sektorn i slutet av oktober och början november var de största och mest likvida bolagen ledande trots att de har relativt begränsad effekt av fallande räntor givet lång ränteduration. Under december har i stället något mindre likvida aktier med större påverkan av lägre räntor dragit sektorn. Starkast utveckling i sektorn hade K-fastigheter med en uppgång om 54 procent som också är en stor position i Lannebo Fastighetsfond Select. Bland våra större positioner utmärkte sig även Nyfosa och Brinova som tillhörde topp 5 i sektorn och steg 30 procent eller mer. Vi har även stora positioner i FastPartner och NP3 som också tillhörde vinnarna. Av de fem mest likvida aktierna var det endast Sagax på plats 23 som kvalade in bland de 25 bästa aktierna under december. Bland de 10 sämsta aktierna i sektorn var Fortinova, på plats 10, det enda innehavet i fonden. Sedan sektorn bottnade 25 oktober har fonden inget innehav i de 10 aktier med svagast utveckling.

Under december hade fonden ett relativt stort utflöde kombinerat med relativt små förändringar avseende fondens största innehav har det medför att Sagax och Castellum som alla tillhör de tre största vikterna i fonden är bland de mest sålda innehaven. Största försäljningen har dock gjorts i K-fastigheter som minskats ner för att hålla vikten under 5 procent. Den största investeringen som gjorts är i Corem följt av Wihlborgs och FastPartner. Alla tre bolagen har relativt stor exponering mot korräntebindning vilket medför att vi bedömer att de gynnas mer än snittet om Riksbanken under 2024 börjar sänka styrräntan.

Även 2023 har varit ett händelserikt år får noterade fastighetsbolag. Den starka trenden under slutet av 2022 och början av 2023 med en uppgång om 18 procent i början av februari förbyttes snabbt till oro och innan mars var slut var fonden i stället ner 15 procent sedan årsskiftet. I mitten av april var fonden dock åter på noll sedan årsskiftet innan oron åter tog överhanden med svag avkastnings som följd. Som mest var fonden ner 22 procent i slutet av oktober innan optimismen åter tog överhand och fonden stängde året med en uppgång om drygt 18 procent. Sentimentet kan ändras snabbt igen, men om marknaden har rätt avseende ränteutvecklingen under 2024 förväntar vi oss 1) att förvaltningsresultaten per aktie återvänder till tillväxt samt 2) att fastighetsvärden under andra halvåret 2024 åter kommer vara ökande. Då sektorns medianrabatt mot senast redovisade substansvärden ligger kring 30 procent anser vi att utsikterna för fortsatt återhämtning i aktiekurserna är goda.

Läs mer om fonden

Köp fonden

Största innehav

Innehav	Andel av fond (%)
Sagax B	13,7
Balder B	13,5
Nyfosa	7,6
NP3 Fastigheter	7,6
Castellum	7,2
Fastighetsbolaget Emilshus B	5,6
Corem Property Group B	4,7
Wihlborgs Fastigheter	4,6
K-Fast Holding B	4,4
Catena	4,3
Summa tio största innehav	73,2
Likviditet	1,5
Totalt antal innehav	24

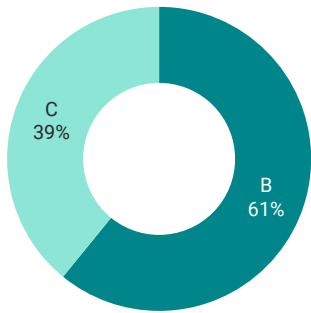
Större förändringar

Köp	Sälj
Corem	K-fastigheter
Wihlborgs	Castellum
FastPartner	Sagax

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.

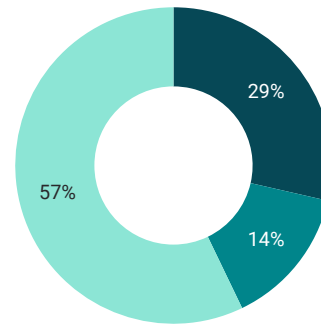
Andel av fond (%)

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%



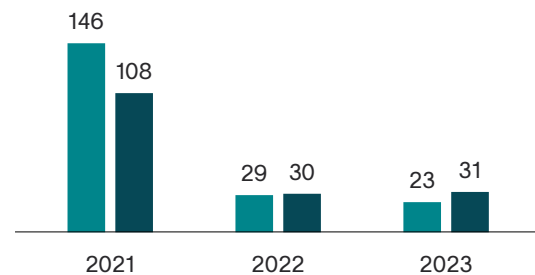
Andel av innehav (%)

■ 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.

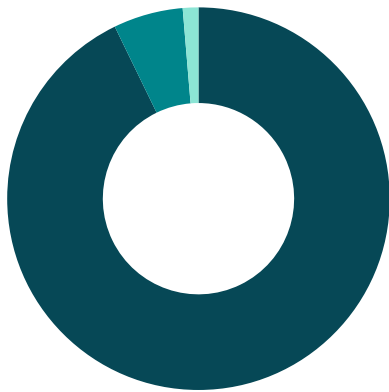
Andel (%)

Kvinnor	34
Män	66

Nyckeltal

	Fond	Index
Sharpekvot	-0,5	-0,5
Totalrisk (%)	44,7	36,4
Tracking error	10,3	
Informationskvot	-0,4	
Alfa	-0,2	
Beta	1,2	
Omsättningshastighet (ggr)	0,5	
Bruttoexponering, aktier (%)	118	
Nettoexponering, aktier (%)	99	
Active share (%)	52	

Största länder



Land	Andel av fond (%)
Sverige	91,4
Norge	5,8
Finland	1,3

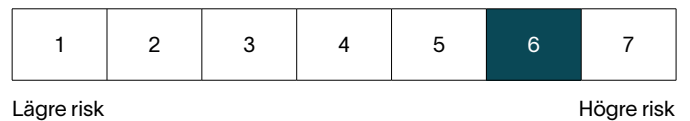
Fondfakta

Förvaltare	Tobias Kaj & Philip Hallberg
Fondens startdatum	2021-09-30
Andelskurs	76,43 kr
Fondförmögenhet	71 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	549300FCCBFPWDGMY55

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 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 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.