

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.



Stark återhämtning i mars

Signaler om räntesänkningar i USA bidrog



Tobias Kaj
tobias.kaj@lannebo.se



Philip Hallberg
philip.hallberg@lannebo.se

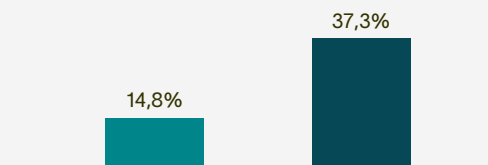
Lannebo Fastighetsfond Select steg 15 procent i mars efter nedgången om 7 procent i februari. Under inledningen av året präglades räntemarknaden och fastighetssektorn för oro om genomförandet av räntesänkningar under 2024. När inflationen i Sverige exklusive effekten av räntehöjningar i februari föll något mer än förväntat, från 3,3 procent i januari till 2,5 procent i februari, och Federal Reserve upprepade utsiktorna om tre räntesänkningar under 2024 förbättrades sentimentet. I Sverige gick marknaden från att prisa in något mindre än två sänkningar under 2024 i slutet av februari till att något mer än tre sänkningar nu är inprisade. Under det senaste året har marknaden gått från en oro kring hur hög räntetoppen ska bli till att snarare uppskatta hur många räntesänkningar som kommer ske i närtid, förändringen i sentiment har medfört att Lannebo Fastighetsfond Select stigit 37 procent på ett år.

Fonden hade inget innehav i de tre aktier i vårt jämförelseindex, Oscar Properties, JM och Fastator som utvecklades starkast under månaden. Samtliga av våra fyra största innehav, som tillsammans står för cirka 35 procent av fonden utvecklades dock starkare än index. Av våra innehav hade Catena den starkaste utvecklingen följt av Balder och Corem. Inget av fondens innehav gick ner under månaden, Stendörren hade den svagaste utvecklingen med en uppgång om 1 procent.

Under månaden har fonden handlat in ett nytt innehav i form av Stendörren, vilket var fondens största investering under mars. Bolaget är exponerat mot fastigheter inom lager och lätt industri främst i Stockholmsområdet och Mälardalen där vi upplever att det är en stark efterfråga. De lyckades under slutet av 2023 hyra ut sin största fastighet i Bro som Coop skulle lämna i fjärde kvartalet i år till Fortifikationsverket och undvek på det sättet en betydande vakansrisk. Aktien gick klart svagare än andra bolag med liknande exponering under 2023, så även hittills i år, vilket sammantaget medför att vi anser att värderingen gått från stretchad till attraktiv. Efter Stendörren var våra största investeringar SLP samt Wihlborgs. Investeringarna har

Fondens utveckling

■ 1 månad
■ 1 år



Utveckling (%)	Fond ¹	Index ²
Mars 2024	14,8	14
År 2024	4,5	3,0
1 år	37,3	24,1
Sedan start (210930)	-20,1	-16,7
Genomsnitt 24 mån	-14,1	-11,7
2023 ³	18,6	14,0
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
-2,1	-7,0	14,8	-	-	-
Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
-	-	-	-	-	-

finansierats av att vi avyttrat aktier i FastPartner, K-Fastigheter samt Castellum.

Stort fokus på finansiell risk som följd av den kraftiga uppgången i räntenivåer medförde att många fastighetsbolag under slutet av 2022 och under 2023 intensifierade arbetet med att minska sina räntebärande skulder vilket medförde att de 35 svenska fastighetsbolag vi har modeller på totalt minskade sin räntebärande skuld med 54 miljarder kronor. Det är dock en tudelad bild där 5 bolag genom fortsatta förvärv och investeringar ökade sin räntebärande skuld med 9 miljarder kronor samtidigt som övriga 5 bolag genom stora försäljningar minskade sin skuld med 61 miljarder kronor. Vi räknar med att skulden är i stort sett oförändrad under första kvartalet, även om det genomförts försäljningar i en handfull bolag för nästan 4 miljarder så har andra bolag köpt för nästan lika mycket och dessutom medför en svagare krona att skulderna i Euro ökar i svenska kronor. Vi förväntar oss en fortsatt tudelad bild där vissa bolag fortsätter växa förvaltningsresultat och balansomslutning genom förvärv och projekt investeringar samtidigt som andra bolag fortsätter att avyttra för att stärka sin balansräkning.

Återhämtningen på den svenska obligationsmarknaden fortsatte under mars, med en total emissionsvolym för fastighetsbolag om 8,8 miljarder kronor varav noterade fastighetsbolag utgjorde 5,0 miljarder kronor. Hittills i år har totalt 24,5 miljarder kronor i svenska obligationer emitterats där noterade bolag står för drygt hälften av volymen, vilket är en klar förbättring mot de totalt 4,0 miljarder som emitterades under samma period föregående år då noterade bolag ej fanns representerade. Samtidigt som emissionsvolymen på obligationsmarknaden har förbättrats, så har även kreditmarginaler fortsatt att falla. Under mars emitterade Wihlborgs en icke-säkerställd obligation med en marginal om 170 baspunkter för 3 år, vilket kan jämföras med att de så sent som i december 2023 betalade 215 baspunkter för 2,25 år. För de noterade fastighetsbolag som emitterade obligationer under januari i år, har kreditmarginalen handlats ner med 44 baspunkter från emissionstillfället till slutet av mars.

Lannebo Fastighetsfond Select kan med fördel användas som exempel av fördel med att månadsspara för att på det sättet sprida ut risken avseende timing. Fonden har trots återhämtningen under mars fallit med 20 procent sedan starten. En fondandelsägare som köpt andelar för ett konstant belopp den sista handelsdagen varje månad sedan starten har dock fått en totalavkastning på plus 12 procent. Från 2021 till 2023 har förvaltningsresultat per aktie i de bolag fonden för tillfället är investerade i minskat med mindre än 2 procent och förväntas öka under de kommande två åren som följd av fortsatt stigande intäkter samt att snitträntan under 2025 väntas minska i de flesta bolag som följd av räntesänkningar från Riksbanken. Sammantaget medför det att vi anser att utsikterna för en god avkastning är goda i många bolag i sektorn.

Läs mer om fonden

Köp fonden

Största innehav

Innehav	Andel av fond (%)
Balder B	14,0
Sagax B	13,4
NP3 Fastigheter	8,8
Nyfosa	8,0
Wihlborgs Fastigheter	5,5
Swedish Logistic Property B	5,1
Castellum	5,0
Catena	4,8
Fastighetsbolaget Emilshus B	4,7
Dios Fastigheter	4,4
Summa tio största innehav	73,7
Likviditet	1,7
Totalt antal innehav	22

Större förändringar

Köp	Sälj
Stendörren	FastPartner
SLP	K-fastigheter
Wihlborgs	Castellum

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

Valberedningar

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 2024	3
2023	51
2022	73

Jämställda styrelser

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

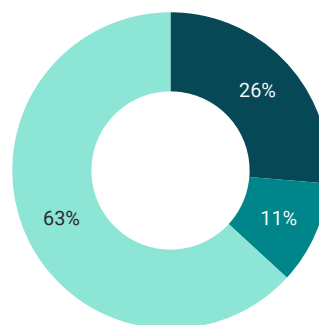
Andel (%)

Kvinnor	33
Män	67

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%



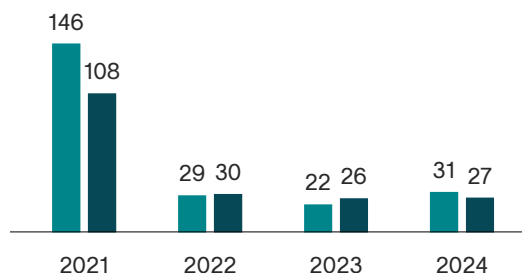
Andel av innehav (%)

Validerat SBT	26
Åtagande om SBT	11
Inget SBT	63

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



Nyckeltal

	Fond	Index
Sharpekvot	-0,3	-0,3
Totalrisk (%)	45,1	37,5
Tracking error	9,6	
Informationskvot	-0,2	
Alfa	0,2	
Beta	1,2	
Omsättningshastighet (ggr)	0,6	
Bruttoexponering, aktier (%)	112	
Nettoexponering, aktier (%)	98	
Active share (%)	54	

Största länder



Land	Andel av fond (%)
Sverige	90,4
Norge	6,2
Finland	1,7

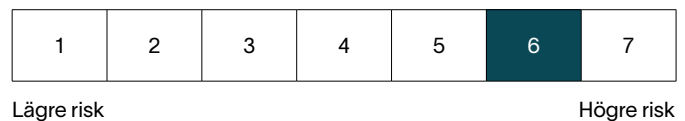
Fondfakta

Förvaltare	Tobias Kaj & Philip Hallberg
Fondens startdatum	2021-09-30
Andelskurs	79,90 kr
Fondförmögenhet	86 mkr
Förvaltningsavgift	1% + 20% rörlig på eventuell överavkastning
Löpande kostnader ¹	1,4%
Bankgiro	5729-8523
ISIN	SE0016797823
Öppen för handel ²	Handlas 1 ggr/mån*
Minsta investeringsbelopp	100 000 kr
Tillsynsmyndighet	Finansinspektionen
LEI-kod	549300FCCBFPDWDGMY55

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.