

Månadsrapport april 2024

# 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 svensk räntesänkning under andra kvartalet

KPIF - inflationen halveras två gånger på ett år



Tobias Kaj  
[tobias.kaj@lannebo.se](mailto:tobias.kaj@lannebo.se)



Philip Hallberg  
[philip.hallberg@lannebo.se](mailto:philip.hallberg@lannebo.se)

Efter den starka utvecklingen i mars föll Lannebo Fastighetsfond med 4 procent under april. Fonden har stigit med 25 procent på ett år men är nu oförändrad sedan årsskiftet. En stark amerikansk ekonomi och oväntat hög inflationen gör att utsikterna för snara räntesänkningar i USA minskat. Utvecklingen i Sverige skiljer sig dock och i Sverige har inflationstrycket minskat betydligt. KPIF är nu nere i en årstakt om 2,2 procent vilket är nästan en halvering på ett halvår och en nedgång från drygt 8 procent för ett år sedan. Den kraftiga nedgången i inflationstakt talar dock för att Riksbanken kommer sänka räntan under andra kvartalet.

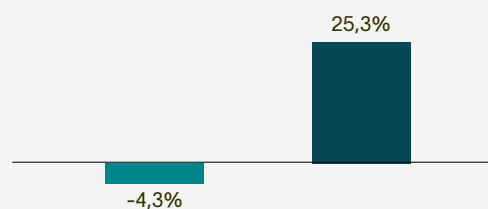
Av fondens innehav utvecklades Fortinova starkas med en uppgång om 4 procent, även SLP, NP3, Stenhus hade en positiv kursutveckling under april. Åtta bolag i vårt jämförelseindex föll 10 procent eller mer och svagast utveckling bland fondens innehav hade Corem med en nedgång om 24 procent följt av Balder med en nedgång om 9 procent.

Vi deltog under april i börsintroduktionen av det norska fastighetsbolaget Public Property Invest vilket var vår största investering under april. Bakgrunden till att vi deltog i emissionen är att bolaget har relativt högavkastande fastigheter med långa kontrakt med statliga hyresgäster samt en låg belåning. SBB är största ägaren vilket sannolikt har minskat intresset för bolaget men också resulterat i en låg värdering av såväl förvaltningsresultat som substans. Utöver Public Property Invest så var Stendörren och Olva Thon fondens största investeringar. Investeringarna har finansierats med att vi minskat våra innehav i Kojamo, Castellum och Diös.

Ungefär hälften av bolagen i sektorn har under april rapporterat sina resultat för årets första kvartal. Tillväxten i driftresultat har kommit ner givet att indexeringen i år är drygt 4 procent lägre än i fjol. Dessutom syns effekten av fastighetsförsäljningar under fjolåret. Under första kvartalet i år växte driftnettot med 4 procent jämfört med en tillväxt på 10 procent under fjärde kvartalet 2023. Räntorna är fortfarande

### Fondens utveckling

■ 1 månad  
■ 1 år



Utveckling (%)	Fond <sup>1</sup>	Index <sup>2</sup>
April 2024	-4,3	-5,3
År 2024	0	-2,5
1 år	25,3	13
Sedan start (210930)	-23,6	-21,2
Genomsnitt 24 mån	-7,3	-7,2
2023 <sup>3</sup>	18,6	14,0
2022 <sup>2</sup>	-47,5	-40,1
2021 <sup>2</sup>	23,4 <sup>3</sup>	18,6 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> För en investering gjord vid fondens start. Fondens avkastning redovisas efter fast och rörlig förvaltningsavgift.

<sup>2</sup> Avkastningen är beräknad på slutkurser.

<sup>3</sup> Avkastning från fondens start 2021-09-30.

Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
-2,1	-7,0	14,8	-4,3	-	-
Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
-	-	-	-	-	-

högre än för ett år sedan vilket bidrog till en nedgång om 7 procent för förvaltningsresultatet. Stabila räntor i andra kvartalet gör att uppgången jämfört med samma period i fjol blir mindre. Vi förväntar oss en mindre nedgång av förvaltningsresultatet i andra kvartalet men att förvaltningsresultatet under andra halvåret åter växer som följd av att snitträntorna planar ut samtidigt som driftnettot fortsätter att växa med ca 4 procent. Rapporterna har också bekräftat våra farhågor om en tuffare hyresmarknad för kontor i Stockholm. Såväl Atrium Ljungberg, Fabege och Vasakronan har rapporterat negativ nettouthyrning under första kvartalet. Vi anser att utsikterna för hyrestillväxt är bättre inom segmenten hyresbostäder samt även lager/lätt industri.

Återhämtningen på den svenska obligationsmarknaden fortsatte under april, hittills i år har totalt 30,6 miljarder kronor i svenska obligationer emitterats där noterade bolag står för drygt hälften av volymen. Detta är en klar förbättring mot att noterade bolag stod för cirka 1,7 miljarder under samma period ifjol. Samtidigt som emissionsvolymen på obligationsmarknaden har förbättrats, så har även kreditmarginaler fortsatt att falla. Under april emitterade Wihlborgs en icke-säkerställd obligation med en marginal om 155 baspunkter för 3 år, vilket kan jämföras med att de så sent som i mars betalade 170 baspunkter för samma löptid samt att man i december 2023 betalade 215 baspunkter för 2,25 år.

Lannebo Fastighetsfond kan med fördel användas som exempel av fördel med att månadsspara för att på det sättet sprida ut risken avseende timing. Fonden har fallit med 24 procent sedan starten. En fondandelsägare som köpt andelar för ett konstant belopp den 25e varje månad sedan starten har dock fått en totalavkastning på plus 8 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. Samtidigt har vårt jämförelseindex fallit med 33 procent sedan utgången av 2021. 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 (%)
Sagax B	13,7
Balder B	13,1
NP3 Fastigheter	9,6
Nyfosa	7,6
Wihlborgs Fastigheter	6,1
Swedish Logistic Property B	5,4
Catena	4,5
Fastighetsbolaget Emilshus B	4,5
Fortinova Fastigheter B	4,4
Trianon B	4,4
<b>Summa tio största innehav</b>	<b>73,3</b>
Likviditet	2,5
Totalt antal innehav	23

## Större förändringar

Köp	Sälj
Public Property Invest	Kojamo
Stendörren	Castellum
OLT	Diös

## 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	30
2023	51
2022	73

### Jämställda styrelser

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

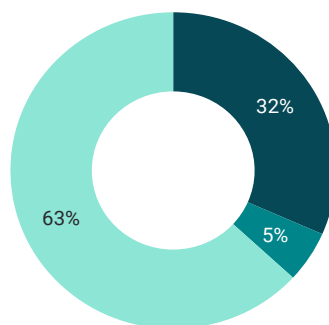
Andel (%)

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%



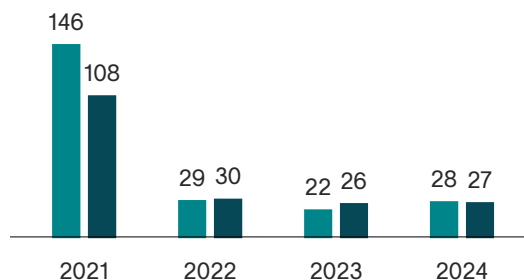
Andel av innehav (%)

Validerat SBT	32
Åtagande om SBT	5
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.

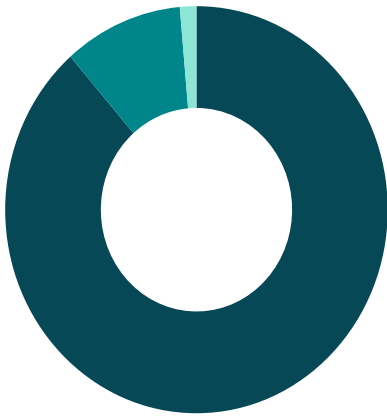
Fond    Index



## Nyckeltal

	Fond	Index
Sharpekvot	-0,2	-0,2
Totalrisk (%)	43,4	36,3
Tracking error	9,2	
Informationskvot	0,0	
Alfa	1,7	
Beta	1,2	
Omsättningshastighet (ggr)	0,6	
Bruttoexponering, aktier (%)	117	
Nettoexponering, aktier (%)	98	
Active share (%)	58	

## Största länder



Land	Andel av fond (%)
Sverige	88,9
Norge	10,1
Finland	-1,4

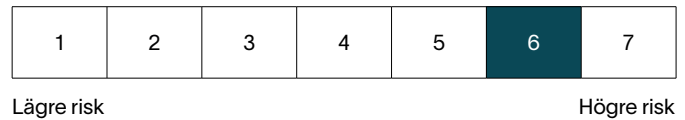
## Fondfakta

Förvaltare	Tobias Kaj & Philip Hallberg
Fondens startdatum	2021-09-30
Andelskurs	76,43 kr
Fondförmögenhet	82 mkr
Förvaltningsavgift	1% + 20% rörlig på eventuell överavkastning
Löpande kostnader <sup>1</sup>	1,4%
Bankgiro	5729-8523
ISIN	SE0016797823
Öppen för handel <sup>2</sup>	Handlas 1 ggr/mån*
Minsta investeringsbelopp	100 000 kr
Tillsynsmyndighet	Finansinspektionen
LEI-kod	549300FCCBFPDWDGMY55

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> 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](http://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.