

Månadsrapport maj 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.



Riksbankens sänkte räntan efter 8 år Fotbolls - EM i Tyskland bör gynna hotellfastighetsbolaget Pandox



Tobias Kaj
tobias.kaj@lannebo.se



Philip Hallberg
philip.hallberg@lannebo.se

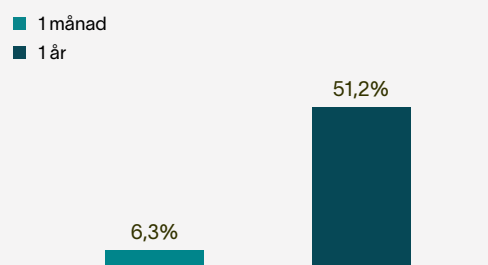
Riksbanken sänkte i maj för första gången på över åtta år sin styrränta till 3,75 procent och marknaden förväntar sig ytterligare två sänkningar under 2024. Inflationen fortsätter överraska positivt och KPIF låg i april på en årstakt om 2,25 procent jämfört med som högst 10,2 procent i december 2022. Lannebo Fastighetsfond steg 6 procent under maj och har stigit med 51 procent på ett år samtidigt som vårt jämförelseindex stigit 34 procent.

Avkastningen i sektorn uppvisade även i maj stora skillnader, Fastator steg med 91 procent och Oscar Properties föll med 68%. Det innehav i Lannebo Fastighetsfond som utvecklades starkast under maj var Trianon som steg med 25 procent, även Corem, Emilshus, Nyfosa, Catena och Pandox steg tvåsiffrigt. Svagast utveckling hade Castellum som uppvisade en nedgång om 2 procent.

Vi har under maj adderat ett nytt innehav då vi investerat i Pandox som äger hotellfastigheter. Vi förväntar oss att bolaget under kommande kvartal gynnas av fotbolls EM i Tyskland vilket är bolagets enskilt största marknad. Den näst största investeringen under månaden var Emilshus, där vi deltog i nyemissionen, följt av Balder. Investeringarna har finansierats med inflöden men vi har även gjort mindre försäljningar i Nyfosa, NP3 samt Trianon.

Vi har i tidigare månadsbrev skrivit om den ökade aktiviteten i obligationsmarknaden där kreditmarginaler pressats. Den trenden har fortsatt under maj och Sagax blev det första svenska noterade fastighetsbolaget på över två år som emitterade i Euro marknaden vilket skedde till en kreditmarginal om 155 punkter för en duration på 6 år. Emissionerna har också breddats till flera instrument. Stendörren emitterade en hybridobligation till en kreditmarginal om 550 punkter jämfört med att de betalar 650 punkter för den gamla hybriden som emitterades 2019, innan räntehöjningar och COVID. Dessutom har först Nyfosa och sedan Emilshus genomfört nyemissioner som i båda fall genomfördes till premium mot substans.

Fondens utveckling



Utveckling (%)	Fond ¹	Index ²
Maj 2024	6,3	3,4
År 2024	6,3	0,7
1 år	51,2	33,6
Sedan start (210930)	-18,8	-18,5
Genomsnitt 24 mån	-0,5	-4,4
2023 ²	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	-4,3	6,3	-
Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
-	-	-	-	-	-

När vi summerar kvartalsrapporterna kan vi konstatera att förvaltningsresultatet åter minskade jämfört med samma period året innan. Nedgången bromsades dock till 5 procent i första kvartalet jämfört med 9 procent i fjärde kvartalet 2023 och 12 procent kvartalet innan. Nedgången förklaras av ökande räntekostnader men den effekten trappas successivt av då jämförelsekvartalen får högre räntenivåer. Sammantaget medför det att vi räknar med att nedgången i förvaltningsresultatet blir mindre i andra kvartalet än i första samt att sektorn under andra halvåret, och för helåret 2024, åter växer förvaltningsresultatet. Rapporterna har också bekräftat våra farhågor om en tuffare hyresmarknad för kontor i Stockholm. Såväl Atrium Ljungberg, Fabega 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. Den räntebärande nettoskulden ökade under kvartalet med nästan 5 miljarder kronor (till 809 miljarder) som följd av omräkningseffekter som följd av den svaga kronan. Fastighetsvärdet ökade under samma period med 7 miljarder trots att värde på fastigheterna skrevs ned med 8 miljarder kronor. Vi bedömer att nettoskuld genom EBITDA understiger 12x 2024e för första gången sedan 2018.

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 fallit med 19 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 14 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 räntesänkningar från Riksbanken. Samtidigt har vårt jämförelseindex fallit med 31 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 (%)
Balder B	12,8
Sagax B	12,5
NP3 Fastigheter	8,7
Nyfosa	6,7
Wihlborgs Fastigheter	6,5
Fastighetsbolaget Emilshus B	5,9
Swedish Logistic Property B	5,1
Catena	4,7
Fortinova Fastigheter B	4,2
Stendorren Fastigheter B	4,2
Summa tio största innehav	71,3
Likviditet	3,2
Totalt antal innehav	24

Större förändringar

Köp	Sälj
Pandox	Nyfosa
Emilshus	NP3
Balder	Trianon

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	94
2023	51
2022	73

Jämställda styrelser

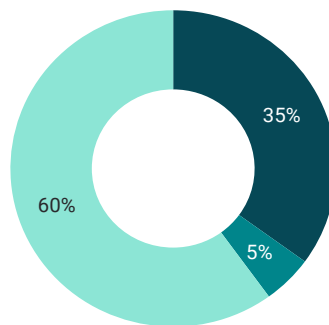
Målet är att det underrepresenterade könet i snitt ska utgöra minst 40 procent av styrelseledamöterna.

	Andel (%)
Kvinnor	33
Män	67

Klimatmål

Lannebos klimatmål är att portfölj innehaven i sektorer med stor klimatpåverkan ska ha satt vetenskapligt baserade utsläppsminskingsmål (SBT).

År 2040: 100% År 2030: 50%

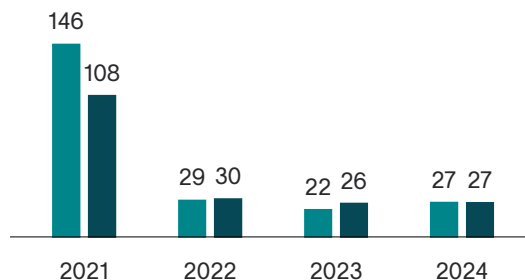


	Andel av innehav (%)
Validerat SBT	35
Åtagande om SBT	5
Inget SBT	60

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	0,0	-0,1
Totalrisk (%)	43,3	36,3
Tracking error	8,9	
Informationskvot	0,4	
Alfa	4,7	
Beta	1,2	
Omsättningshastighet (ggr)	0,6	
Bruttoexponering, aktier (%)	117	
Nettoexponering, aktier (%)	97	
Active share (%)	56	

Största länder



Land	Andel av fond (%)
Sverige	88,7
Norge	9,8
Finland	-1,7

Fondfakta

Förvaltare	Tobias Kaj & Philip Hallberg
Fondens startdatum	2021-09-30
Andelskurs	81,25 kr
Fondförmögenhet	89 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	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

1	2	3	4	5	6	7
Lägre risk						Högre risk

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.