

Lannebo Fastighetsfond

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.



Kurser ner trots lägre långräntor

5-åringen föll 33 punkter till 2,6 procent i juni



Tobias Kaj
tobias.kaj@lannebo.se



Philip Hallberg
philip.hallberg@lannebo.se

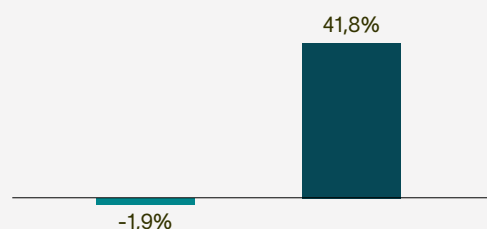
Diskrepansen mellan en väldigt stark kapitalmarknad och en avvaktande aktiemarknad fortsätter. Spreadarna i obligationsmarknaderna fortsatte ner något under juni och 5-års SWAPen startade juni just över 2,9 procent och avslutade månaden just under 2,6 procent. Trots nedgången i långräntor fortsätter aktiemarknaden sin relativt sidledes resa. Under juni föll Lannebo Fastighetsfond med 2 procent vilket medför en uppgång om 4 procent under första halvåret samtidigt som index stannade just under nollan. Av fondens innehav utvecklades NP3, Balder, Olav Thon och Pandox starkast under juni och Trianon följt av Corem uppvisade den svagaste utvecklingen. De senaste tolv månaderna har fonden stigit med 42 procent samtidigt som vårt index gick upp med 29 procent.

Vi adderade i maj Pandox som ett nytt innehav och även i juni var det den största investeringen. Vi förväntar oss att bolaget under kommande kvartal gynnas av fotbolls EM i Tyskland vilket är bolagets enskilt största marknad. Utöver Pandox har vi ökat i befintliga innehav som följd av inflöden där Sagax var det näst största följt av Balder. Investeringarna har främst finansierats med inflöden men vi har även sålt de återstående aktierna i Kojamo. Hyresmarknaden i Helsingfors har under året utvecklats svagare än förväntat. Dessutom medför bolagets relativt långa räntebindning att effekten av stigande räntor hittills varit begränsad men att vi kommer se stigande genomsnittsräntor kommande år.

Under juni noterades Prisma Fastigheter, vilket är det första svenska fastighetsbolaget som noterats på huvudlistan sedan Emilshus som noterades i juni 2022. Prisma fokuserar på externhandel och vägnära restauranger vilket gör dem relativt unika, det finns andra bolag som har den typen av inslag men inte som så stor andel. Prisma har själva byggt en stor del av sina fastigheter och avser fortsätta växa genom fastighetsutveckling. Vi deltog inte i noteringen men anser att det är positivt att islossningen på marknaden fortsätter och nu har det skett emissioner av såväl obligationer, stamaktier, hybridobligationer och nu även ett nytt bolag.

Fondens utveckling

■ 1 månad
■ 1 år



| Utveckling (%) | Fond | Index ¹ |
|----------------------|-------------------|--------------------|
| Juni 2024 | -1,9 | -0,9 |
| År 2024 | 3,6 | -0,2 |
| 1 år | 41,8 | 29,6 |
| Sedan start (210915) | -24,4 | -25 |
| Genomsnitt 24 mån | 13,2 | 8,1 |
| 2023 ¹ | 18,3 | 14,0 |
| 2022 ¹ | -46,1 | -40,1 |
| 2021 ¹ | 13,8 ² | 10,1 ² |

¹ Avkastningen är beräknad på slutkurser.

² Avkastning från fondens start 2021-09-15.

| Jan | Feb | Mar | Apr | Maj | Jun |
|------|------|------|------|-----|------|
| -1,8 | -7,4 | 14,3 | -4,1 | 5,9 | -1,9 |
| Jul | Aug | Sep | Okt | Nov | Dec |
| - | - | - | - | - | - |

Under juli kommer merparten av bolagen i sektorn publicera halvårsrapporter. Vi förväntar oss att förvaltningsresultatet under andra kvartalet minskar med 2 procent jämfört med samma period under 2023. Nedgången kan jämföras med nedgången om 5% under första kvartalet och 8 procent under fjärde kvartalet 2023 och vi bedömer att förvaltningsresultatet från och med tredje kvartalet åter växer i årstakt. Förbättringen beror på att den operationella utvecklingen är fortsatt positiv då hyror höjts som följd av indexeringen samt av att snitträntorna planar ut samtidigt som jämförelsekvartalen successivt får högre snittränta. För helåret förväntar vi oss att förvaltningsresultatet för sektorn under helåret 2024 ökar med 3 procent och under 2025 med 7 procent vilket skulle medföra att toppnoteringen från 2022 passeras.

En fastighetstransaktion som sticker ut under juni är försäljningen av Bromma Blocks som Svenska Handelsfastigheter köpte för 1,173 miljoner kronor från CBRE. Vi anser att transaktionen kan lyda som exempel på risken att fokusera för mycket på substans. Priset är nästan en halvering jämfört med när CBRE köpte fastigheten 2017 och innebär en nedgång om ca 32 procent jämfört med värderingen vid utgången av 2023. Tidigare under året köpte Citycon halva Kista Galleria (de ägde den andra hälften av Kista Galleria sedan tidigare) till en liknande rabatt mot senaste värdering. Transaktionerna stärker vår syn om en svag marknad för köpcentrum.

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 11 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 | 9,7 |
| Sagax B | 9,6 |
| NP3 Fastigheter | 8,6 |
| Nyfosa | 6,1 |
| Fastighetsbolaget Emilshus B | 4,8 |
| Catena | 4,7 |
| Wihlborgs Fastigheter | 4,7 |
| Stendorren Fastigheter B | 4,6 |
| Swedish Logistic Property B | 4,5 |
| Entra | 4,5 |
| Summa tio största innehav | 61,8 |
| Likviditet | 2,4 |
| Totalt antal innehav | 25 |

Större förändringar

| Köp | Sälj |
|--------|--------|
| Pandox | Kojamo |
| Sagax | - |
| Balder | - |

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 | 44 |
| 2022 | 77 |

Jämställda styrelser

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

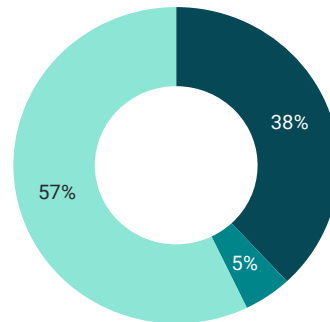
Andel (%)

| | |
|---------|----|
| 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%



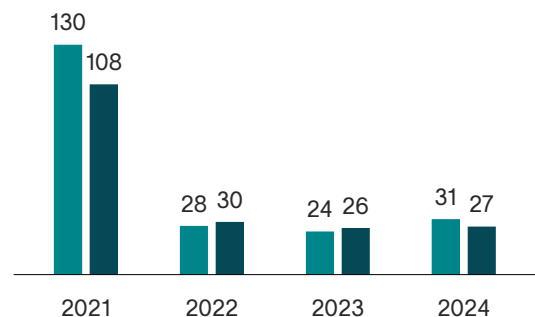
Andel av innehav (%)

| | |
|-----------------|----|
| Validerat SBT | 38 |
| Åtagande om SBT | 5 |
| 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



Nyckeltal

| | Fond | Index |
|------------------------------|------|-------|
| Sharpekvot | 0,4 | 0,3 |
| Totalrisk (%) | 37,3 | 32,3 |
| Tracking error | 7,5 | |
| Informationskvot | 0,7 | |
| Alfa | 4,0 | |
| Beta | 1,1 | |
| Omsättningshastighet (ggr) | 0,5 | |
| Bruttoexponering, aktier (%) | 110 | |
| Nettoexponering, aktier (%) | 98 | |
| Active share (%) | 54 | |

Största länder



| Land | Andel av fond (%) |
|---------|-------------------|
| Sverige | 87,8 |
| Norge | 10,8 |
| Finland | -1,0 |

Fondfakta

| | |
|---------------------------|--|
| Andelsklass | Lannebo Fastighetsfond A SEK |
| Förvaltare | Tobias Kaj & Philip Hallberg |
| Fondens startdatum | 2021-09-15 |
| Andelskurs | 75,59 kr |
| Fondförmögenhet | 356 mkr |
| Förvaltningsavgift | 1,0% + 20% på eventuell överavkastning |
| Löpande kostnader* | 1,5% |
| Bankgiro | 5718-7254 |
| ISIN | SE0016609663 |
| Öppen för handel | Dagligen |
| Minsta investeringsbelopp | 100 kr |
| Tillsynsmyndighet | Finansinspektionen |
| LEI-kod | 549300P1LRETLDRKHC53 |

* 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).

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 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.