

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.



Förvaltningsresultatet växer igen

Fortsatt bra operationell utveckling för fastighetsbolag medan räntor planar ut



Tobias Kaj
tobias.kaj@lannebo.se



Philip Hallberg
philip.hallberg@lannebo.se

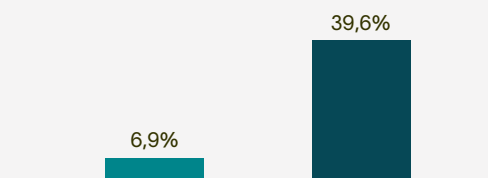
Lannebo Fastighetsfond Select steg med 7 procent under juli månad samtidigt som såväl kreditspreadar i obligationsmarknaderna som marknadsräntor fortsatte sjunka. 5-års SWAPen startade juli just över 2,6 procent och avslutade månaden just under 2,3 procent, vilket är den lägsta nivån sedan maj 2022. Efter årets sju månader noteras en uppgång om nästan 12 procent för Lannebo Fastighetsfond Select samtidigt som jämförelseindex stigit med knappa 6 procent. Av fondens innehav utvecklades Trianon, Brinova, SLP och Emilshus starkast under juli och Sagax följt av Diös samt NP3 uppvisade den svagaste utvecklingen. De senaste tolv månaderna har fonden stigit med cirka 40 procent samtidigt som vårt jämförelseindex gick upp med knappa 26 procent.

Under juli har vi utökat vårt innehav i Pandox samt Wihlborgs, vilka är månadens största köp. Wihlborgs är, enligt vår mening, ett högkvalitativt bolag med ett starkt track record. I samband med rapporten för det andra kvartalet redovisade Wihlborgs det 37:e kvartalet i rad med positiv nettouthyrning, vilket är unikt i sektorn och imponerande relativt konkurrenter med hög andel kontor. Vi förväntar oss att kassaflödestillväxten per aktie i snitt kommer uppgå till 9 procent per år till utgången av 2026, med ytterligare uppsidesmöjlighet givet en sund balansräkning och starka kassaflöden som kan återinvesteras till god lönsamhet. Utöver Wihlborgs och Pandox har vi ökat i andra befintliga innehav som följd av inflöden. Investeringarna har primärt finansierats med inflöden men även genom reducering av våra positioner i Corem samt Nyfosa.

Under juli rapporterade majoriteten av bolagen i den nordiska fastighetssektorn sina siffror för det andra kvartalet 2024. Efter sex kvartal med negativ tillväxt år över år i aggregerat förvaltningsresultat för de rapporterade bolagen, levererades en femprocentig tillväxt i det andra kvartalet, vilket var något över våra förväntningar. Förbättringen beror på att den operationella utvecklingen är

Fondens utveckling

■ 1 månad
■ 1 år



Utveckling (%)	Fond ¹	Index ²
Juli 2024	6,9	5,6
År 2024	11,8	5,4
1 år	39,6	25,8
Sedan start (210930)	-14,5	-14,8
Genomsnitt 24 mån	6,2	2,3
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	-1,6
Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
6,9	-	-	-	-	-

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.

Segmentsmässigt fortsätter det av oss omtyckta lager/lätt industri/logistik-segmentet (vilket utgör cirka 40 procent av fondförmögenheten) att leverera. I andra kvartalet växte driftnettot för segmentet med 12 procent år över år, vilket är det dubbla gentemot sektorn som helhet. Givet en hög initial avkastning på underliggande fastigheter och en fortsatt god operationell utveckling, ser vi fortsatt positivt på utsikterna för segmentet att återinvestera sina kassaflöden till en bra avkastning och på så sätt leverera såväl kassaflödestillväxt som aktieägarvärde över tid.

Ett återkommande tema i våra månadsbrev har varit att marknads fokus på finansiell risk varit alltför överdriven och att fokus alltmer bör skifta mot operationell risk, såsom uthyrningsgrad och nettouthyrning. Givet den kraftiga nedgången i kreditspreadar under innevarande år anser vi att vi fått rätt i avseendet att oron för den finansiella situationen varit överdriven. Vi är fortsatt bekymrade över den operationella utvecklingen för bolag med hög andel kontorsexponering i Stockholm. Vi ser att hyresgäster där väljer att reducera sin kontorsyta som följd av förändrade arbetssätt (exempelvis hemmaarbete) och/eller av konjunkturella skäl vilket givit negativ nettouthyrning och ökande vakanser. Per det andra kvartalet har dessa bolag en genomsnittlig vakans på 9,5 procent, vilket är drygt en procentenhet högre än vid ingången av året och cirka fem procentenheter högre än utgången av 2019. Trots det har hyresnivåerna stigit som följd av höga indexeringar. De höga hyresnivåerna medför att vissa kontrakt nu omförhandlas till lägre nivåer och vi anser att utsikterna för hyrestillväxt inom kontor i Stockholm är svagt och ser bättre utsikter för hyresbostäder samt lager/lätt industri.

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 cirka 15 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 27 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	12,1
NP3 Fastigheter	8,2
Wihlborgs Fastigheter	7,3
Fastighetsbolaget Emilshus B	6,1
Nyfosa	5,4
Swedish Logistic Property B	5,3
Catena	4,4
Pandox B	4,4
Stendorren Fastigheter B	4,2
Summa tio största innehav	70,2
Likviditet	2,4
Totalt antal innehav	24

Större förändringar

Köp	Sälj
Pandox	Corem
Sagax	Nyfosa
Wihlborgs	-

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	100
2023	51
2022	73

Jämställda styrelser

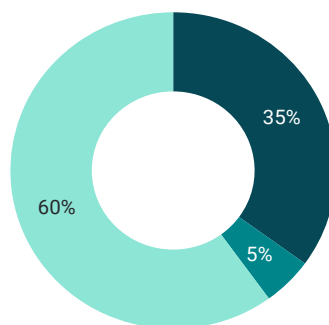
Målet är att det underrepresenterade könet i snitt ska utgöra minst 40 procent av styrelseledamöterna.

	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%

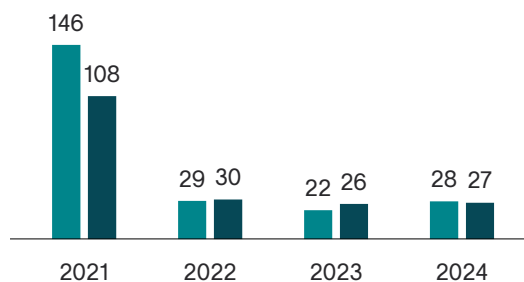


	Andel av innehav (%)
■ Validerat SBT	35
■ Åtagande om SBT	5
■ Inget SBT	60

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	0,2	0,1
Totalrisk (%)	35,3	30,0
Tracking error	7,4	
Informationskvot	0,4	
Alfa	2,7	
Beta	1,2	
Omsättningshastighet (ggr)	0,6	
Bruttoexponering, aktier (%)	117	
Nettoexponering, aktier (%)	98	
Active share (%)	56	

Största länder



Land	Andel av fond (%)
Sverige	88,7
Norge	10,5
Finland	-1,5

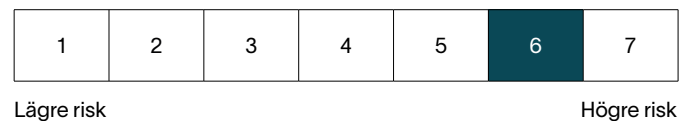
Fondfakta

Förvaltare	Tobias Kaj & Philip Hallberg
Fondens startdatum	2021-09-30
Andelskurs	85,48 kr
Fondförmögenhet	97 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	549300FCCBFDPWDGMY55

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.