

# 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.



## Positiv trend för fastighetssektorn

5-åringen har fallit 50 punkter sedan halvårsskiftet



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



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

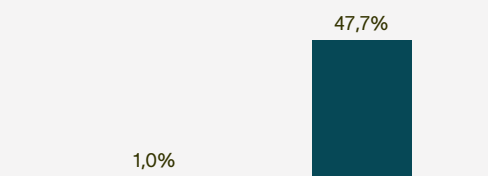
Lannebo Fastighetsfond Select steg med 1 procent under augusti månad samtidigt som såväl kreditspreadar i obligationsmarknaderna som marknadsräntor fortsatte sjunka. 5-års SWAPen avslutade augusti strax över 2,1 procent jämfört med knappa 2,3 procent vid utgången av juli och dryga 2,6 procent vid utgången av juni. Sedan årsskiftet har Lannebo Fastighetsfond Select stigit 14 procent samtidigt som jämförelseindex stigit med 7 procent. Av fondens innehav utvecklades Emilshus starkast under augusti följt av Entra och NP3. Trianon, Stendörren och Olav Thon uppvisade den svagaste utvecklingen. De senaste tolv månaderna har fonden stigit med 48 procent samtidigt som vårt jämförelseindex gått upp med 29 procent.

Under juli har vi utökat vårt innehav i Corem, vilket är månadens största köp. Vi bedömer att nyemissionen medför att bolaget kan återköpa sin hybridobligation, som bolaget betalar STIBOR + 800 punkter för, och att det medför att analytiker kommer justera upp sina estimat för bolaget. Vår näst största investering är SLP som enligt vår mening, har goda utsikter att fortsätta leverera en god tillväxt i förvaltningsresultat genom successiva förvärv av logistikfastigheter. Vår tredje största investering under augusti är Sagax som därmed går om Balder och blir fondens största exponering. Investeringarna har primärt finansierats med inflöden men även genom reducering av vår position i Padox. Vi bedömer att efterfrågan på hotell kommer påverkas negativt av en svagare konjunktur.

Innan SBB rapporterade sitt resultat för andra kvartalet hade sektorn efter sex raka kvartal med fallande vinster ökat förvaltningsresultatet med 2 procent jämfört med samma period i fjol. Den stora nedgången för SBB medförde dock att sektorn åter uppvisade fallande förvaltningsresultat. Under tredje kvartalet förväntar vi oss att förvaltningsresultatet istället ökar med 5 procent som följd av att SBB får betydligt lättare jämförelsetal samt att vi börjar se en viss nedgång i snitträntan som följd av räntesänkningar. Riksbanken har hittills sänkt

## Fondens utveckling

■ 1 månad  
■ 1 år



Utveckling (%)	Fond <sup>1</sup>	Index <sup>2</sup>
Augusti 2024	1	1,9
År 2024	13,7	7,4
1 år	47,7	29,1
Sedan start (210930)	-13,1	-13,2
Genomsnitt 24 mån	7	6,4
2023 <sup>2</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	6,3	-1,6
Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
6,9	1,0	-	-	-	-

räntan med 0,5 procent och väntas fortsätta sänka minst lika mycket till under resten av 2024 och även något under 2025. Segmentsmässigt fortsätter det av oss omtyckta lager/lätt industri/logistik-segmentet (vilket utgör cirka 37 procent av fondförmögenheten) att leverera.

I andra kvartalet växte förvaltningsresultatet för bolagen i detta segment med 9 procent år över år. 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.

Fastighetsvärdena föll med 0,3 procent i andra kvartalet vilket var en halvering jämfört med första kvartalet och kan jämföras med en nedgång om 1,6 procent i andra kvartalet 2023. För bolag med fastigheter inom lager och industri steg fastighetsvärdet i genomsnitt med 0,3 procent samtidigt som övriga segment fortsatte redovisa en viss nedgång i fastighetsvärden. Den aggregerade räntebärande nettoskulden minskade med det senaste året med 7 procent och i det andra kvartalet isolerat med 2 procent. Det medför att nettoskuld genom EBIT har kommit ner till 12,2x jämfört med 13,4x för ett år sedan och 15,3x får två år sedan. Vi tror inte nettoskulden kommer fortsätta minska utan att bolagen framför allt inom segmentet lager/industri kommer vara mer aktiva med förvärv och därmed öka sin räntebärande skuld. Detta är en trend som påbörjades under första halvåret i år men sektorn minskade sin belåning som följd av att kontorsbolagen fortsatt konsolidera balansräkningarna.

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 13 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 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 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 (%)
Sagax B	12,8
Balder B	12,5
NP3 Fastigheter	8,5
Wihlborgs Fastigheter	7,2
Swedish Logistic Property B	6,5
Fastighetsbolaget Emilshus B	6,2
Nyfosa	5,4
Catena	4,7
Entra	4,5
Stendorren Fastigheter B	4,5
<b>Summa tio största innehav</b>	<b>72,8</b>
Likviditet	2,2
Totalt antal innehav	23

## Större förändringar

Köp	Sälj
Corem	Pandox
Swedish Logistic Property	-
Sagax	-

## 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	92
2023	51
2022	73

### Jämställda styrelser

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

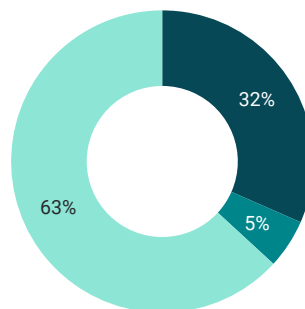
Andel (%)

Kvinnor	32
Män	68

### 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%



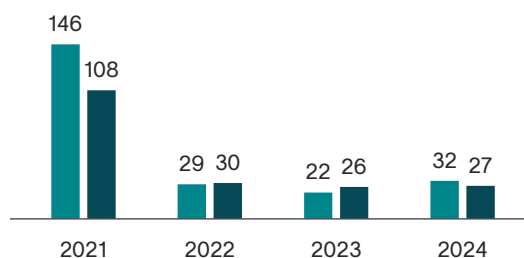
Andel av innehav (%)

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.

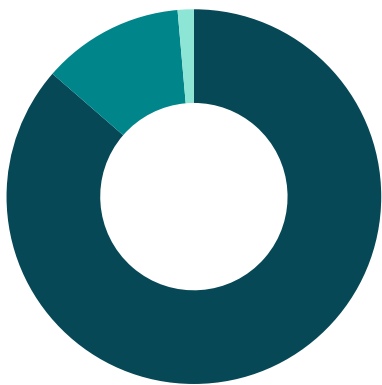
Fond    Index



## Nyckeltal

	Fond	Index
Sharpekvot	0,3	0,2
Totalrisk (%)	34,8	29,7
Tracking error	7,3	
Informationskvot	0,5	
Alfa	2,9	
Beta	1,2	
Omsättningshastighet (ggr)	0,6	
Bruttoexponering, aktier (%)	120	
Nettoexponering, aktier (%)	98	
Active share (%)	61	

## Största länder



Land	Andel av fond (%)
Sverige	86,9
Norge	12,3
Finland	-1,4

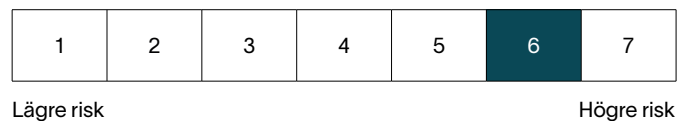
## Fondfakta

Förvaltare	Tobias Kaj & Philip Hallberg
Fondens startdatum	2021-09-30
Andelskurs	86,92 kr
Fondförmögenhet	101 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	549300FCCBFPWDGMY55

<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.

\* Alla nyckeltal beräknas enligt Fondbolagens förenings riktlinjer.