

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.



Fortsatt uppåtgående trend för fastighetssektorn

Riksbanken flaggar för sänkningar



Tobias Kaj
tobias.kaj@lannebo.se



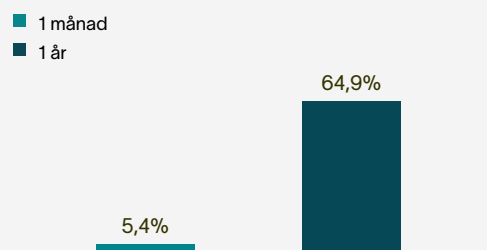
Philip Hallberg
philip.hallberg@lannebo.se

Lannebo Fastighetsfond steg med 5 procent under september månad vilket var tredje månaden på rak med positiv avkastning. Riksbanken fortsatte sänka styrräntan med 25 punkter även i september till 3,25 procent och guidar för fortsatta sänkningar. De säger även att en sänkning om 50 punkter på något av årets återstående möten inte kan uteslutas. Kreditspreadar i obligationsmarknaderna fortsätter ner och många bolag har idag de lägsta spreadarna sedan kriget i Ukraina bröt ut i februari 2022. Av fondens innehav utvecklades Stendörren starkast under september följt av Stenhus och Brinova. SLP, NP3 och Olav Thon uppvisade den svagaste utvecklingen. De senaste tolv månaderna har fonden stigit med 65 procent samtidigt som vårt jämförelseindex gått upp med 47 procent.

Under september var fondens största köp NP3 där vi deltog i nyemissionen men också fortsatte att köpa aktier dagarna efter emissionen då kursen utvecklades svagt. NP3 är fondens tredje största innehav då vi anser att utsikterna för vinstillväxt är goda givet en bra ledning, hög initial avkastning på fastigheterna samt kraftigt fallande finansieringskostnader. Under september emitterade NP3 en obligation med en duration på 3,25 år och en marginal på 245 punkter. För två år fick NP3 betala en marginal om 650 punkter när de emitterade med samma duration. Utöver NP3 har vi också ökat våra positioner i Swedish Logistic Property samt Olav Thon. Investeringarna har främst finansierats av inflöden, under året har Lannebo Fastighetsfond haft över 200 miljoner kronor i inflöden. Köpen under september har även delvis finansierats av att vi sålde våra återstående aktier i Pandox där vi bedömer att efterfrågan på hotell kommer påverkas negativt av en svagare konjunktur.

Under september har Cibus, NP3, Pandox och Swedish Logistic Property tagit in 5,1 miljarder kronor i nyemissioner. Totalt sett har 13 av bolagen i sektorn tagit in 16,2 miljarder kronor i nytt eget kapital under

Fondens utveckling



Utveckling (%)	Fond	Index ¹
September 2024	5,4	6,1
År 2024	19,3	13,9
1 år	64,9	46,8
3 år	-6,3	-7,9
Sedan start (210915)	-13,4	-14,4
Genomsnitt 24 mån	27,5	20,6
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
7,0	1,1	5,4	-	-	-

2024 vilket kan jämföras totala nyemissioner om 21 miljarder kronor under helåret 2023. Under fjolåret stod Castellum för halva volymen. Genom nyemissioner samt fastighetsförsäljningar har sektorn under 2023 och första halvåret 2024 minskat sin räntebärande nettoskuld. Samtidigt har bolagens intäkter ökat som följd av att hyresintäkter årligen räknas upp med inflationen. Lägre skuld samt högre intäkter gör att sektorns nettoskuld genom EBITDA (rörelseresultat) har minskat från över 16x vid utgången av 2021 till 12x vid utgången av andra kvartalet 2024. Då sektorns nettoskuld genom EBITDA nu är tillbaka på samma nivåer som 2015-2018 så förväntar vi oss att många bolag åter kommer vara mer offensiva och återinvestera sina kassaflöden i nya förvärv vilket ger en positiv effekt på resultattillväxten. Vi förväntar oss att detta främst sker för bolag med högavkastande tillgångar inom segmentet lager/lätt industri/logistik och att dessa bolag därmed kommer ta ledningen när sektorn åter börjar visa tillväxt i förvaltningsresultat.

Sektorn har under de senaste sex kvartalen uppvisat fallande förvaltningsresultat. Vi räknar med att sektorn under tredje kvartalet åter är tillbaka i tillväxt och enligt våra estimat kommer sektorn öka förvaltningsresultatet med 6 procent under tredje kvartalet, med över 10 procent under fjärde kvartalet och med 8 procent under 2025. Vi räknar med att bolagen inom segmentet lager/lätt industri leder utvecklingen och ökar förvaltningsresultatet med 14 procent under 2025 och att bolag inom kontorssegmentet utvecklas svagast med en tillväxt på 5 procent. Segmentet lager/lätt industri/logistik utgör drygt 40 procent av fondförmögenheten.

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 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 26 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 22 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 AB	9,5
Fastighets AB Balder	9,4
NP3 Fastigheter AB	8,5
Wihlborgs Fastigheter AB	6,9
Swedish Logistic Property	5,5
Catena AB	4,9
Stendörren Fastigheter AB	4,9
Diös Fastigheter AB	4,6
Emilshus	4,6
ENTRA	4,6
Summa tio största innehav	63,4

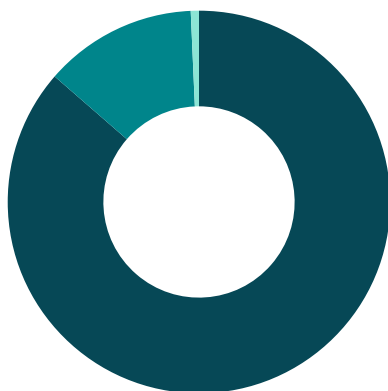
Större förändringar

Köp	Sälj
NP3	Pandox
Swedish Logistic Property	-
Olav Thon	-

Nyckeltal

	Fond	Index
Sharpekvot	1,0	0,8
Totalrisk (%)	29,3	26,6
Tracking error	6,1	
Alfa	5,4	
Beta	1,1	
Omsättningshastighet (ggr)	0,5	
Bruttoexponering, aktier (%)	109	
Nettoexponering, aktier (%)	98	
Active share (%)	57	

Största länder



Land	Andel av fond (%)
Sverige	87,6
Norge	13,1
Finland	-0,7

Fondfakta

Andelsklass	Lannebo Fastighetsfond A SEK
Förvaltare	Tobias Kaj & Philip Hallberg
Fondens startdatum	2021-09-15
Andelskurs	86,57 kr
Fondförmögenhet	535 mkr
Antal innehav	31
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



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.