

# 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.



## Fortsatt uppåtgående trend för fastighetssektorn

### Riksbanken flaggar för sänkningar



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



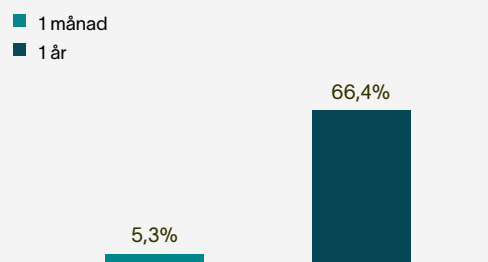
Philip Hallberg  
[philip.hallberg@lannebo.se](mailto:philip.hallberg@lannebo.se)

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 möte 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 66 procent samtidigt som vårt jämförelseindex gått upp med 47 procent.

Under september var fondens störst köp Platzer som vi adderar som ett nytt innehav. Det har färdigställts stora mängder kontor i Göteborg under de senaste åren vilket ökat vakanserna. Det medför dock även att Platzer nu handlas på lägre vinstmultiplar än Wihlborgs vilket är relativt ovanligt. Platzer är dock, än så länge, fondens minsta innehav. Utöver Platzer har vi också ökat våra positioner i NP3 där vi deltog i nyemissionen samt i Swedish Logistic Property. Investeringarna har delvis finansierats av inflöden men även delvis av att vi minskat våra positioner i Castellum, Wihlborgs samt Nyfosa.

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 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

### Fondens utveckling



Utveckling (%)	Fond <sup>1</sup>	Index <sup>2</sup>
September 2024	5,3	6,1
År 2024	19,9	13,9
1 år	66,4	46,8
3 år	-8,7	-7,9
Sedan start (210930)	-8,7	-7,9
Genomsnitt 24 mån	28,1	20,6
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	5,3	-	-	-

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 9 procent sedan starten. En fondandelsägare som köpt andelar för ett konstant belopp den 25:e 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 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	13,2
Fastighets AB Balder	12,7
NP3 Fastigheter AB	9,1
Swedish Logistic Property	6,9
Wihlborgs Fastigheter AB	6,5
Emilshus	6,3
Nyfosa AB	4,9
Stendörren Fastigheter AB	4,9
Catena AB	4,6
Corem Property Group AB	4,4
<b>Summa tio största innehav</b>	<b>73,5</b>

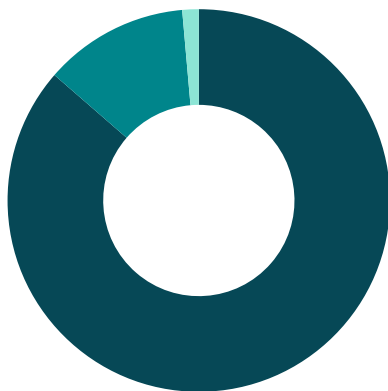
## Större förändringar

Köp	Sälj
Platzer	Castellum
NP3	Wihlborgs
Swedish Logistic Property	Nyfosa

## Nyckeltal

	Fond	Index
Sharpekvot	1,0	0,8
Totalrisk (%)	30,4	26,6
Tracking error	6,5	
Alfa	5,1	
Beta	1,1	
Omsättningshastighet (ggr)	0,6	
Bruttoexponering, aktier (%)	120	
Nettoexponering, aktier (%)	98	
Active share (%)	59	

## 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	91,34 kr
Fondförmögenhet	107 mkr
Antal innehav	32
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	549300FCCBFDPWGMY55

<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

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](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.