

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 åter i tillväxt under tredje kvartalet

Räntesänkningar talar för fortsatt resultattillväxt



Tobias Kaj
tobias.kaj@lannebo.se



Philip Hallberg
philip.hallberg@lannebo.se

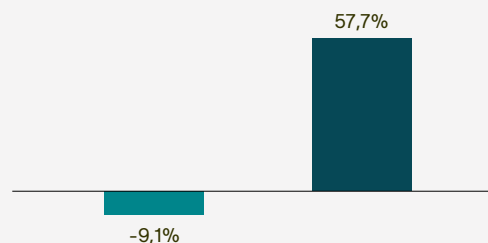
Lannebo Fastighetsfond Select föll med 9 procent under oktober efter att tidigare stigit tre månader på raken. Oro för ökad inflation i USA efter valet medförde en uppgång i långa räntor, i Sverige var dock uppgången relativt begränsad och under oktober steg 5 års SWAPen 20 punkter till 2,2 procent dessutom föll 3 månaders STIBOR under oktober drygt 20 punkter till 2,85 procent. Sedan årsskiftet har STIBOR fallit med 120 punkter och tillsammans med lägre kreditmarginaler och tillväxt i hyresintäkter medför det att förvaltningsresultatet för sektorn åter stiger, se närmare beskrivning nedan. Av fondens innehav visade SLP den starkaste kursutvecklingen under oktober följt av Olav Thon och Fortinova. Corem, Platzer och Catena uppvisade den svagaste kursutvecklingen. De senaste tolv månaderna har fonden stigit med 58 procent samtidigt som vårt jämförelseindex gått upp med 38 procent.

Under oktober var fondens största köp Platzer där vi anser att den negativa reaktionen efter bolagets rapport för det tredje kvartalet inte var motiverad. Vi har också ökat våra innehav i Catena samt i Entra som även de hade en svag kursutveckling under oktober. Investeringarna har främst finansierats av inflöden men vi har även minskat våra innehav i Corem.

Tre fjärdedelar av fastighetssektorn har rapporterat resultat för tredje kvartalet under oktober. Driftresultatet fortsätter att stiga, främst som följd av indexerade hyreskontrakt och tillväxten under tredje kvartalet har hittills varit något högre än under första och andra kvartalet 2024. Under första halvåret 2024 föll dock förvaltningsresultatet som följd av att snitträntan fortsatte att stiga jämfört med samma period året innan. Snitträntorna har för sektorn aggregerat hittills inte minskat trots lägre korträntor då den positiva effekten motverkats av att gamla SWAP-kontrakt med väldigt låga räntor förfallit. I tredje kvartalet var dock snitträntorna i stort sett oförändrade både jämfört med tredje kvartalet 2023 och det andra kvartalet 2024. Kombinerat med stigande

Fondens utveckling

■ 1 månad
■ 1 år



Utveckling (%)	Fond ¹	Index ²
Oktober 2024	-9,1	-11,0
År 2024	10,4	2,8
1 år	57,7	37,6
3 år	-26,9	-26,1
Sedan start (210930)	-15,8	-16,9
Genomsnitt 24 mån	21,3	12,4
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	1,0	5,3	-9,1	-	-

driftresultat medförde det att förvaltningsresultatet steg med 9 procent under tredje kvartalet 2024 jämfört med samma period föregående år för de bolag som rapporterade under oktober. Vi har stor exponering mot bolag inom segmentet lager, logistik och lätt industri då vi anser att de har bättre tillväxtutsikter än genomsnittet. Under tredje kvartalet hade dessa bolag en tillväxt i förvaltningsresultatet som var dubbelt så hög som sektorsnittet. Under kommande kvartal förväntar vi oss en viss nedgång i snitträntor som följd av Riksbankens räntesänkningar vilket medför en potential för ökad resultatutveckling.

En potential avseende tillväxt förvaltningsresultatet är om fler bolag blir mer aktiva att återinvestera vinsterna i nya fastighetsförvärv. Sektorns nettoskuld genom EBITDA (rörelseresultat) har minskat från över 16x vid utgången av 2021 till under 12x vilket är den lägsta nivån på över fem år. Vi förväntar oss därmed att flera bolag åter kommer vara mer offensiva och att detta främst sker för bolag med högavkastande tillgångar inom segmentet lager/lätt industri/logistik.

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 16 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 16 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

Största innehav

Innehav	Andel (%)
Sagax Ab	12,8
FASTIGHETS AB BALDER	12,5
Np3 Fastigheter Ab	8,5
Swedish Logistic Property Ab	7,6
Wihlborgs Fastigheter Ab	6,8
Fastighetsbolaget Emilshus AB	6,1
Stendörren Fastigheter Ab	5,7
CATENA AB	4,7
Diös Fastigheter Ab	4,7
Entra	4,5
Summa tio största innehav	73,9

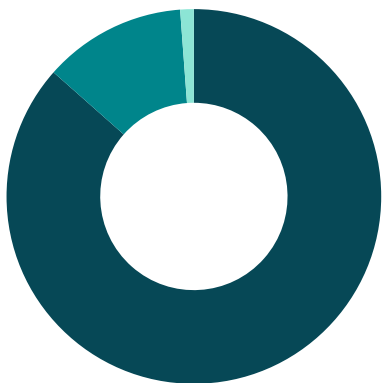
Större förändringar

Köp	Sälj
Platzer	Corem
Catena	-
Entra	-

Nyckeltal

	Fond	Index
Sharpekvot	0,7	0,5
Totalrisk (%)	31,2	27,8
Tracking error	6,4	
Alfa	8	
Beta	1,1	
Omsättningshastighet (ggr)	0,6	
Bruttoexponering, aktier (%)	117	
Nettoexponering, aktier (%)	97	
Active share (%)	58	

Största länder



Land	Andel av fond (%)
Sverige	88,6
Norge	12,6
Finland	-1,2

Fondfakta

Förvaltare	Tobias Kaj & Philip Hallberg
Fondens startdatum	2021-09-30
Andelskurs	84,17 kr
Fondförmögenhet	108 mkr
Antal innehav	24
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	549300FCCBFPWDGMY55

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

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 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.