

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.



Räntesänkningar talar för god resultattillväxt 2025

Lågräntorna är nära årslägsta



Tobias Kaj
tobias.kaj@lannebo.se



Philip Hallberg
philip.hallberg@lannebo.se

Lannebo Fastighetsfond Select utvecklades svagt i början av november, men med en starkare avslutning hamnade utfallet strax under noll för månaden och utvecklingen var något bättre än fondens jämförelseindex.

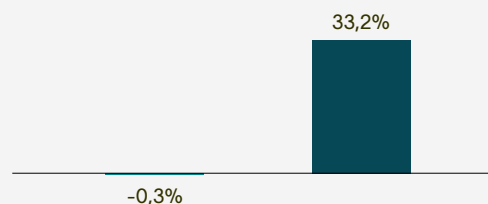
Emilshus som är ett stort innehav i fonden, uppvisade den starkaste kursutvecklingen i sektorn under november. Även stora innehav som NP3, Entra och Stendörren bidrog till relativavkastningen. Av de 12 bolag som hade den svagaste utvecklingen under november lyckades vi undvika att äga alla. Vi upplever att marknaden fokuserar mycket på stigande långräntor i USA men sanningen är att den svenska 5 åringen föll drygt 20 punkter under november till 2,0 procent vilket är mindre än 10 punkter högre än årslägsta. 3 månaders STIBOR, som merparten av fastighetsbolagens upplåning är kopplad till, föll 30 punkter i november. Nedgången uppgår till 60 punkter jämfört med utgången av Q3 och med 150 punkter sedan årsskiftet. Som vi beskriver nedan bidrar detta att vi bedömer att utsikterna för resultattillväxt för sektorn under 2025 är goda. På ett år har vår fond stigit med 33 procent och vårt jämförelseindex med 17 procent. Även om uppgången det senaste året är betydande är sektorn fortfarande 34 procent under toppnivån i november 2021.

Under november har vi gjort få transaktioner. Vi sålde under november våra sista aktier i Corem efter flera besvikelser under året. Vi anser att bolaget borde ha fortsatt med stora försäljningar för att stärka balansräkningen och skapa ett kassaflöde men försäljningsaktiviteten har varit mycket lägre än under 2023. Driftmarginalen har dessutom utvecklats oväntat svagt och finansnettot förbättrats mindre än väntat. De största köpen har genomförts i Trianon och Stendörren.

Nu när hela fastighetssektorn nu har rapporterat resultat för tredje kvartalet kan vi konstatera att vår prognos om återgång till tillväxt

Fondens utveckling

- 1 månad
- 1 år



Utveckling (%)	Fond ¹	Index ²
November 2024	-0,3	-1,1
År 2024	11,2	2,0
1 år	33,2	17,1
3 år	-32,7	-31,8
Sedan start (210930)	-15,2	-17,5
Genomsnitt 24 mån	17,7	8,5
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	-0,3	-

slog in. Efter sex kvartal med fallande förvaltningsresultat så ökade förvaltningsresultatet med 5% jämfört med samma kvartal 2023. Ökningen förklaras fullt ut av stigande driftresultat från fastighetsportföljerna. Sektorns genomsittranta var oförändrad jämfört med andra kvartalet men fortfarande ca 30 punkter högre än i tredje kvartalet 2023. Uppgången i årstakt är dock klart mindre än i andra kvartalet som uppvisade ca 60 punkter högre snittranta jämfört med samma kvartal 2023. I fjärde kvartalet förväntar vi oss att snittrantan uppgår till 3,5 procent och är oförändrad jämfört med fjärde kvartalet 2023. Även i det fjärde kvartalet hade bolag med huvudsakligen fastigheter inom segmenten lager/lätt industri/logistik starkast utveckling med en tillväxt. 2025 förväntar vi oss att förvaltningsresultatet blir 7 procent högre än under 2024 och att bolag med huvudsakligen fastigheter inom segmenten lager/lätt industri/logistik uppvisar den starkaste tillväxten på 13 procent under 2025 och att bolag med huvudsakligen kontorsfastigheter uppvisar den svagaste utvecklingen med 3 procent högre förvaltningsresultat jämfört med 2024.

Vi förväntar oss även att det finns en potential i våra estimat i och med att vi inte inkluderar eventuella förvärv. De senaste två åren har de flesta fastighetsbolag fokuserat på att konsolidera balansräkningar. Pågående projekt har färdigställts men i övrigt har huvudfokus varit amortering. Nu är dock nettoskuld genom rörelseresultat tillbaks på samma nivå som innan de stora stimulanserna i samband med COVID pandemin. Det medför att vi tror fler bolag kommer vara aktiva att återinvestera vinster i nya förvärv istället för att amortera och vi tror att potentialen för det är störst inom bolag med huvudsakligen fastigheter inom segmenten lager/lätt industri/logistik. Det är ju också rimligare att bolag som handlas på substanspremie expanderar med förvärv än att bolag som handlas på stora substansrabatter växer genom förvärv. Bolagen som handlas på rabatt borde snarare återköpa aktier men det är tyvärr något som väldigt få fastighetsbolag gör på ett rationellt sätt.

Lannebo Fastighetsfond Select kan användas som ett exempel på fördelarna med månadssparande för att tidsmässigt diversifiera sitt sparande. Fonden har fallit med 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 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 30 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 av innehav (%)
Fastighets AB Balder	12,6
Sagax Ab	12,1
Np3 Fastigheter Ab	8,4
Swedish Logistic Property Ab	7,8
Wihlborgs Fastigheter Ab	6,7
Fastighetsbolaget Emilshus	6,6
Stendörren Fastigheter Ab	6,3
Diös Fastigheter Ab	4,7
Catena Ab	4,7
Entra	4,7
Summa tio största innehav	74,6

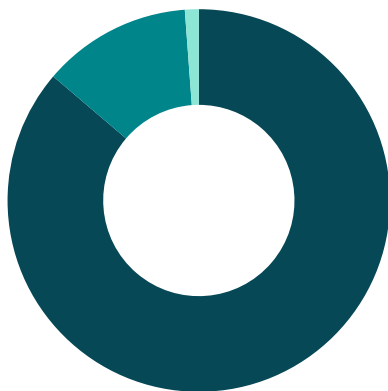
Större förändringar

Köp	Sälj
Trianon	Corem
Stendörren	NP3
-	-

Nyckeltal

	Fond	Index
Sharpekvot	0,6	0,3
Totalrisk (%)	31	27,6
Tracking error	6,4	
Alfa	8,7	
Beta	1,1	
Omsättningshastighet (ggr)	0,5	
Bruttoexponering, aktier (%)	118	
Nettoexponering, aktier (%)	98	
Active share (%)	59	

Största länder



Land	Andel av innehav (%)
Sverige	88,3
Norge	12,9
Finland	-1,2

Fondfakta

Förvaltare	Tobias Kaj & Philip Hallberg
Fondens startdatum	2021-09-30
Andelskurs	84,76 kr
Fondförmögenhet	107 mkr
Antal innehav	23
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	549300FCCBFDPWGMY55

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.