

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.



Långräntor rekylerade upp och pressade sektorn

Goda utsikter för vinsttillväxt 2025



Tobias Kaj
tobias.kaj@lannebo.se



Philip Hallberg
philip.hallberg@lannebo.se

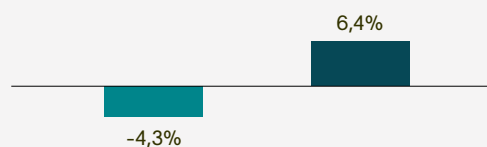
Den svenska 5-års SWAPen vände upp i december efter nedgången i november och steg med ca 50 punkter till 2,5 procent och är ungefär 10 punkter högre än vid utgången av 2023. På kort sikt är korrelationen mellan ränteutveckling och avkastning för noterade fastighetsbolag hög och Lannebo Fastighetsfond Select föll med 4 procent under december. De bolag i fonden som utvecklades starkast i december var Stenhus, Olov Thon och SLP och de bolag som hade den svagaste utvecklingen var Brinova, KlaraBo och Emilshus.

I det längre perspektivet är det dock snarare bolagens agerande som styr avkastningen vilket syns i den stora skillnaden i avkastning inom sektorn om vi ser på 5, 10 eller 15 års historik. Även under 2024 var skillnaden i avkastning stor där till exempel Emilshus B steg med 37 procent samtidigt som Citycon och Corem B föll med nästan 40 procent. Lannebo Fastighetsfond Select steg under 2024 med drygt 6 procent samtidigt som vårt jämförelseindex föll med 2 procent.

Den största investeringen under december är Intea där vi deltog i börsintroduktionen. Vi har under flera år haft en nära dialog med bolaget inför deras planerade notering och uppskattar den goda visibiliteten av intjäningen som uppnås genom långa hyresavtal med statliga motparter. Under kommande år förväntar vi oss en hög tillväxt av både resultaträkning och fastighetsportfölj till stor del förklarad av projekt som framför allt berör ett ökat behov inom rättsväsendet. Vi har också ett nytt innehav i form av KlaraBo som främst äger hyresrätter. Bolaget annonserade i november en företrädesemission och har sedan dess haft en väldigt svag aktiekursutveckling vilket medför att vi anser att värderingen blivit attraktiv. Dessa investeringar samt ett utflöde under december har finansierats med att vi minskat våra positioner i framför allt de största positionerna där Balder, följt av SLP och Sagax var de tre största försäljningarna.

Fondens utveckling

- 1 månad
- 1 år



Utveckling (%)	Fond ¹	Index ²
December 2024	-4,3	-3,9
År 2024	6,4	-2,0
1 år	6,4	-2,0
3 år	-34,3	-33,2
Sedan start (210930)	-18,9	-20,8
Genomsnitt 24 mån	12,3	5,7
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	-4,3

De långa räntorna sjönk kraftigt under andra och tredje kvartalet men har nu till 2,5 procent jämfört med 2,4 procent vid utgången av 2023. De korta räntorna har dock successivt fallit i takt med Riksbankens räntesänkningar. 3 månaders SIBOR har under 2024 fallit med ca 150 punkter och bara sedan halvårsskiftet fallit med nästan 120 punkter. Den positiva effekten av lägre korträntor motverkas förvisso av att en del gamla väldigt billiga SWAPar förfaller men totalt sätt räknar vi ändå med en viss nedgång i genomsnittsräntor under 2025 vilket bidrar till en bättre resultatutveckling för sektorn. Under tredje kvartalet 2024 så ökade förvaltningsresultatet med 5 procent jämfört med samma kvartal 2023 och under fjärde kvartalet förväntar vi oss en tillväxt om 10 procent. För 2025 räknar vi med en klart lägre intäktstillväxt som följd av lägre indexeringar och något ökande vakanser. Vi förväntar oss dock en tillväxt i förvaltningsresultatet om 7 procent som följd av lägre genomsnittsränta.

Även 2025 förväntar vi oss att bolag med huvudsakligen fastigheter inom segmenten lager/lätt industri/logistik uppvisar den starkaste tillväxten i förvaltningsresultat på 15 procent och att bolag med huvudsakligen kontorsfastigheter uppvisar den svagaste utvecklingen med 3 procent högre förvaltningsresultat jämfört med 2024.

Historiskt har en viktig del av tillväxten i fastighetsbolag kommit från att de kassaflöden som skapas från förvaltningen återinvesteras i nya förvärv som bidrar till stigande driftresultat. De senaste två åren har dock bolagen som aggregat i stället valt att använda kassaflöden till att amortera. Nu är dock nettoskuld genom EBITDA återställd till historiska nivåer, varför vi förväntar oss en ökad aktivitet. Även här förväntar vi oss att potentialen är störst inom bolag med huvudsakligen fastigheter inom segmenten lager/lätt industri/logistik. Förklaringen är att de har störst kassaflöden att återinvestera, får högst avkastning på sina investeringar och dessutom har lägst nettoskuld i förhållande till EBITDA.

Lannebo Fastighetsfond Select kan användas som ett exempel på fördelarna med månadssparande för att tidsmässigt diversifiera sitt sparande. Fonden har fallit med 19 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 10 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 till följd av fortsatt stigande intäkter samt räntesänkningar från Riksbanken. Samtidigt har vårt jämförelseindex fallit med 33 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 (%)
Sagax Ab	11,0
Fastighets AB Balder	10,6
Np3 Fastigheter Ab	8,8
Stendörren Fastigheter Ab	6,9
Swedish Logistic Property Ab	6,9
Fastighetsbolaget Emilshus AB	6,4
Wihlborgs Fastigheter Ab	6,2
Nyfosa Ab	4,7
Diös Fastigheter Ab	4,6
Public Property Invest AS	4,5
Summa tio största innehav	70,6

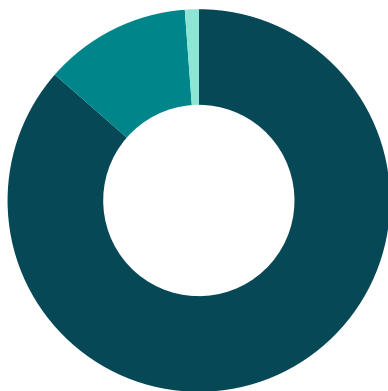
Större förändringar

Köp	Sälj
Intea	Balder
KlaraBo	SLP
-	Sagax

Nyckeltal

	Fond	Index
Sharpekvot	0,4	0,2
Totalrisk (%)	31,2	27,8
Tracking error	6,0	
Alfa	6,3	
Beta	1,1	
Omsättningshastighet (ggr)	0,5	
Bruttoexponering, aktier (%)	119	
Nettoexponering, aktier (%)	98	
Active share (%)	59	

Största länder



Land	Andel av innehav (%)
Sverige	88,5
Norge	12,7
Finland	-1,2

Fondfakta

Förvaltare	Tobias Kaj & Philip Hallberg
Fondens startdatum	2021-09-30
Andelskurs	81,08 kr
Fondförmögenhet	99 mkr
Antal innehav	25
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.