

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.



Stark avslutning på januari

SLP ökar vinst per aktie med 20 procent på tre kvartal



Tobias Kaj
tobias.kaj@lannebo.se



Philip Hallberg
philip.hallberg@lannebo.se

Den svaga utvecklingen under de sista månaderna av 2024 fortsatte in i januari. Under andra halvan av januari vände dock utvecklingen och Lannebo Fastighetsfond steg med 3 procent under årets första månad. Den svenska 5 års SWAPen bröt den uppåtgående trenden från fjärde kvartalet 2024 och föll från drygt 2,5 till knappt 2,3 procent under januari. Flera bolag som hörde till de svagaste bolagen avseende kursutveckling 2024 har studsat i januari och tillhör vinnarna. Vi noterar att vi inte äger något av vare sig de 5 bästa eller de 5 sämsta aktierna i sektorn under januari. De bolag som bidrog mest till vår avkastning i januari var Sagax, Intea och NP3. De innehav som hade störst negativ inverkan var Stenhus, Brinova samt Diös. Lannebo Fastighetsfond har det senaste året stigit med 12 procent samtidigt som vårt jämförelseindex stigit med 4 procent.

Vi har under januari ökat våra positioner i Intea samt KlaraBo. Vi gillar stabiliteten i kassaflöden för Intea som har långa kontrakt med statliga motparter. Vi var med i börsintroduktionen i december och har sedan ökat positionen något under januari. KlaraBo har haft en väldigt svag utveckling efter att nyemissionen annonserades i november samtidigt som de gynnas av stigande hyror som följd av att omförhandlingarna för hyresrätter i deras större marknader har hamnat kring och i flera fall just över fem procent. Under januari har vi även minskat vårt innehav i Nyfosa något. Förändringen var främst ett resultat av att undvika att bryta mot koncentrationslimiter för fonden.

SLP har sedan noteringen varit ett av fondens större innehav och tjänar som ett bra exempel på risken att utvärdera bolag utifrån substansvärdering. SLP har alltid handlats med premium mot substans men ändå gått upp 51 procent sedan noteringen i februari 2022 samtidigt som vårt jämförelseindex sjunkit med 21 procent. Enligt vår mening, så förstår bolagets ledning och styrelse vikten av en god kapitalallokering och att ständigt utvärdera alla möjliga finansieringskällor, inklusive att emittera nytt eget kapital. I andra

Fondens utveckling

■ 1 månad
■ 1 år



Utveckling (%)	Fond ¹	Index ²
Januari 2025	3,2	3,0
År 2025	3,2	3,0
1 år	12,1	4,4
3 år	-22,4	-24,6
Sedan start (210930)	-16,3	-18,4
Genomsnitt 24 mån	8,9	2,4
2024	6,4	-2,0
2023	18,6	14,0
2022	-47,5	-40,1

¹ För en investering gjord vid fondens start. Fondens avkastning redovisas efter fast och rörlig förvaltningsavgift.

Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
3,2	-	-	-	-	-
Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
-	-	-	-	-	-

kvartalet 2024 hade de ett förvaltningsresultat om 1,72 kronor per aktie i sin intjäningskapacitet. I tredje kvartalet gjorde de en nyemission om 1,1 miljarder kronor vilket medförde att förvaltningsresultatet per aktie initialt föll. Sedan dess har SLP satt pengarna i arbete och förvärvat fastigheter för 2,4 miljarder kronor. Sammantaget förväntar vi oss att förvaltningsresultatet i första kvartalets intjäningskapacitet kommer överstiga 2 kronor per stamaktie, en ökning om ca 20 procent på tre kvartal. Det är tredje gången sedan noteringen som SLP genomfört offensiva nyemissioner med efterföljande förvärv som medfört stigande förvaltningsresultat per aktie. Den typen av kapitalallokering är enbart möjlig om bolaget i fråga kan återinvestera det nya kapitalet till en högre avkastning än vad aktiens implicita värdering ger för avkastning. För bolag som exempelvis handlas till en stor rabatt mot sin substans blir således kostnaden för nytt eget kapital högre, vilket gör det väsentligt svårare att öka förvaltningsresultatet per aktie genom emission och återinvestering av kapital. Om man som investerare främst letar efter bolag som handlas med rabatt mot substans är man utelämnad till att hoppas på multiplexpansion. Om man istället investerar i ledningar och styrelser som använder bolagets kapital klokt och ständigt utvärderar alternativkostnaden till nya investeringar, så är vår övertygelse att det resulterar i bra aktieavkastning över tid.

En väldigt tråkig nyhet för alla oss som jobbar med fastigheter i noterad miljö är att Gunnar Lindberg gick bort i december och begravdes i januari. Gunnar startade Länsförsäkringars fastighetsfond 1990 och är urfadern till alla nordiska fastighetsfonder. Han var inte bara tidig utan också oerhört framgångsrik och hans fond var under lång tid den bästa fonden sedan starten av alla fonder i PPM utbudet. Gunnar var alltid bättre påläst om fastighetssektorn än alla andra i branschen. Trots sin överlägsna kunskapsnivå var han alltid otroligt vänlig och tog sig alltid tid för en spaning även från en då ung och oerfaren aktieanalytiker. Fastighetssektorn har under flera decennier varit fylld av färgstarka personligheter som alla har haft en nära dialog med nestorn Gunnar. Han var spindeln i nätet under en oerhört intensiv och händelserik period för noterade fastighetsbolag där en mängd bolag köpts upp och försvunnit från börsen men ännu fler har tillkommit. En sak Gunnar dock aldrig fick uppleva är fusionen mellan Castellum och Sagax. De som vet de vet. Gunnar var den bästa förebilden man kunde ha. Du kommer alltid finnas i mina tankar. Tack för allt.

Läs mer om fonden

Största innehav

Innehav	Andel av innehav (%)
Sagax Ab	11,7
Fastighets AB Balder	10,8
Np3 Fastigheter Ab	9,2
Swedish Logistic Property Ab	7,1
Stendörren Fastigheter Ab	7
Fastighetsbolaget Emilshus AB	6,5
Wihlborgs Fastigheter Ab	6,4
Public Property Invest AS	4,7
Catena Ab	4,5
Nyfosa Ab	4,5
Summa tio största innehav	72,4

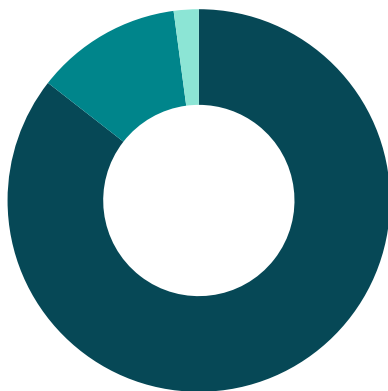
Större förändringar

Köp	Sälj
Intea	Nyfosa
KlaraBo	-
-	-

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	89,3
Norge	12,9
Finland	-2,2

Fondfakta

Förvaltare	Tobias Kaj & Philip Hallberg
Fondens startdatum	2021-09-30
Andelskurs	83,71 kr
Fondförmögenhet	101 mkr
Antal innehav	26
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.