

Lannebo Fastighetsfond Select A SEK

Månadsrapport februari 2025

God tillväxt i förvaltningsresultat per aktie

Trots en viss återhämtning under slutet av månaden så föll Lannebo Fastighetsfond Select med 2 procent under februari. En generellt stark resultatutveckling i bolagens bokslut räckte inte när sektorns utveckling under början av februari präglades av en viss uppgång i långräntor samt och under hela månaden präglades av säkerhetspolitisk oro. De innehav som utvecklades starkast var Emilshus, Stenhus samt Olav Thon, medan Nyfosa, Sagax och Catena hade den svagaste utvecklingen. Lannebo Fastighetsfond Select har under de senaste tolv månaderna stigit med 18 procent samtidigt som vårt jämförelseindex steg med 6 procent.

Den största investeringen under februari var att vi ökade vårt innehav i Klarabo. Trots utspädningen i form av flera aktier efter nyemissionen innan årsskiftet så förväntar vi oss att förvaltningsresultat per stamaktie ska öka med över 20 procent under 2025 som följd av att bostadshyror stiger med cirka fem procent samt att deras rörliga skuld blir billigare som följd av räntesänkningar. Vi har även ökat vår investering i Diös. Som följd av ett utflöde har vi nettosålt aktier under februari och den största minskningen skedde i Sagax som tidigare var fondens största innehav. Vi minskade också vårt innehav något i Entra efter kursuppgången som följd av att Castellum gick över 33,33 procent och minskade innehavet något i Intea efter den starka kursutvecklingen.

När alla bolag rapporterat sina bokslut kan vi konstatera att sektorn under fjärde kvartalet ökade förvaltningsresultatet per aktie med i genomsnitt drygt 8 procent jämfört med samma period 2023. För helåret 2024 var ökningen endast 1 procent som följd av en nedgång under första halvåret. Under 2025 räknar vi med en oförändrad genomsnittsränta för sektorn kombinerat med en ökning av driftresultaten om 5 procent så förväntar vi oss att tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ökar med i genomsnitt 7 procent under 2025.

Det är fortsatt stor skillnad i resultatutveckling inom sektorn. Under fjärde kvartalet växte hade bolag med övervägande fastigheter inom industri/lager/logistik den högsta tillväxten följt av bolag med huvudsakligen bostäder. Bolagen med huvudsakligen kontorsfastigheter hade den långsammaste tillväxten. De tre bolag med huvudsakligen kontor i Stockholm (Atrium Ljungberg, Fabege och Hufvudstaden) växte endast med en procent. Vi förväntar oss en liknande utveckling under 2025 med högst tillväxt för bolag med huvudsakligen fastigheter inom industri/lager/logistik. Vi förväntar oss även att bolagen med främst bostäder kommer leverera en nästan lika hög tillväxt då bostadshyror 2025 ökar med ca 5 procent jämfört med 1,6 procents uppräkning för kommersiella fastigheter. Bolag med främst bostadsfastigheter gynnas även av en relativt hög andel rörliga skulder. Även för 2025 förväntar vi oss att bolag med huvudsakligen kontor kommer redovisa en lägre tillväxt än snittet i sektorn samt att de tre Stockholmsbolagen kommer redovisa en mindre nedgång i förvaltningsresultat.

Den förväntade resultatutvecklingen är ett viktigt skäl till att bolag med huvudsakligen industri/lager/logistik är vår största exponering samt att bolag med huvudsakligen kontor är vår största undervikt. Genomförda räntesänkningar kommer sannolikt resultera i en förbättrad konjunktur och en förbättrad arbetsmarknad.

Om fonden

En investering i fonden ger dig en fokuserad inriktning på svenska och nordiska börsbolag inom bygg- och fastighetssektorn. Fonden förvaltas av ett förvaltarteam som till skillnad från en vanlig aktiefond har möjlighet att ta korta positioner som balanseras med ytterligare långa positioner. Målsättningen är att skapa meravkastning genom att förstärka över- och undervikter gentemot jämförelseindex.



Tobias Kaj



Philip Hallberg

Fondfakta

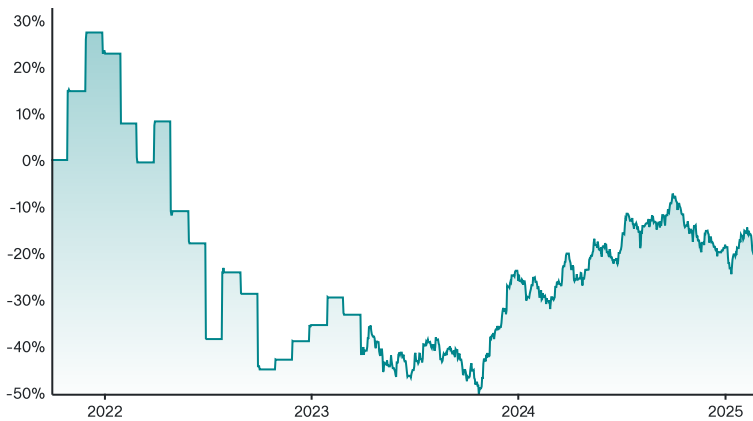
Startdatum	2021-09-30
Risk	6/7
Bankgiro	5729-8523
ISIN	SE0016797823
Förvaltningsavgift	1.04%
Transaktionskostnader	0.13%
*Löpande kostnader	1.41%
Jämförelseindex	VINX Real Estate SEK NI
Fondförmögenhet	98 mkr
Öppen för handel	Månadsvis
Minsta investeringsbelopp	100 kr
LEI-kod	5493009CRVCBSV5PKF10

Riskinformation: Historisk avkastning är inte någon garanti för framtida avkastning. De pengar du investerar i fonder kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet.

* Löpande kostnader består av förvaltningsavgift och andra administrations- eller driftskostnader (en uppskattning baserat på faktiska kostnader under det senaste året) samt transaktionskostnader (en uppskattning av kostnader som uppstår när en fond köper och säljer värdepapper).

Månaden i siffror

Fondens utveckling



Avkastning	Fond	Index
1 månad	-1.8%	-3.4%
i år	1.4%	-0.5%
1 år	18.6%	8.0%
3 år	-18.3%	-23.6%
5 år	-	-
10 år	-	-
Sedan Start	-17.8%	-21.1%
Genomsnitt 24 mån	10.6%	3.0%

År	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
2025	3.2%	-1.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Årsavkastning	Fond	Index
YTD	1.4%	-0.5%
2024	6.4%	-2.0%
2023	18.6%	13.9%
2022	-47.9%	-40.2%

Nyckeltal

Nyckeltal	Fond	Index
Totalrisk (%)	30.4	26.9
Tracking Error (%)	6.0	-
Informationskvot	1.3	-
Omsättningshastighet (ggr)	0.5	-
Sharpekvot	0.2	-
Alfa	7.3	-
Beta	1.1	-
Totalt antal innehav	26	-
Summa 10 största innehav	69.9%	-

Exponering

Största Innehav

Fastighets AB Balder	10.5%
Np3 Fastigheter Ab	9.3%
Sagax Ab	9.0%
Fastighetsbolaget Emilshus AB	7.5%
Swedish Logistic Property Ab	7.0%
Stendörren Fastigheter Ab	6.8%
Wihlborgs Fastigheter Ab	6.2%
Olav Thon Eiendomsselskap, Norge	4.6%
Diös Fastigheter Ab	4.5%
Public Property Invest AS	4.5%

Geografisk fördelning

Sverige	87.8%
Norge	12.3%
Finland	-2.0%
Likviditet	1.9%

Branchfördelning

Fastighet	98.1%
Likviditet	1.9%

Hållbarhet

Hållbarhet integreras i fonden genom tre huvudstrategier – exkluderingar (välja bort), hållbarhetsintegrering i investeringsbeslut (välja in) och aktivt ägarskap (påverka) och främjar miljörelaterade och sociala egenskaper i enlighet med artikel 8 i disclosureförordningen. Inför varje ny investering genomför förvaltarna en hållbarhetsanalys av bolaget, där bolagets främsta hållbarhetsrisker – och möjligheter analyseras. Utöver det bedriver vi ett aktivt ägande för att påverka bolagen i en mer hållbar riktning, bland annat genom att föra påverkansdialoger och rösta på bolagsstämmor. För att säkerställa att vi gör framsteg följer och utvärderar vi löpande fondens hållbarhetsprestanda. Mer information finns i fondens hållbarhetsrelaterade upplysningar.

Datakälla: MSCI. Observera att täckningsgraden påverkar de rapporterade siffrorna. När ett värde inte visas beror det på att täckningen är för låg för att vi ska anse att siffran är tillräckligt representativ för att rapporteras.

Hållbarhetsfaktorer

–	40.8%	1.4
Implicit temperaturhöjning (ITR) i fonden	Andel bolag med vetenskapligt baserade klimatmål (SBT)	Fondens koldioxidavtryck (CO2/mEur)
–	9.1%	–
Antal bolag föremål för dialog	Taxonomiförenlighet	Andel kvinnliga styrelserepresentanter

Förklaringar

Alfa

Beskriver effekten av portföljförvaltarens val på fondens avkastning. Ett positivt alfavärde är den extra avkastning som investeraren får justerat för marknadsrisken.

Beta

Ett mått på fondens känslighet för svängningar på marknaden. Betavärdet berättar hur mycket fondens värde förändras procentuellt sett när marknaden värde förändras med en procentenhet.

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.

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).

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.

Totalrisk

Anges som standardavvikelsen för variationerna i fondens eller index totala avkastning.