

Lannebo Fastighetsfond A SEK

Månadsrapport mars 2025

Stigande långräntor pressade fastighetssektorn

Förväntad god resultattillväxt i första kvartalet

Oro för tullar samt ökad nationell skuldsättning som resultat av ökade försvarsinvesteringar fortsatte trycka upp marknadsräntor. Den svenska 5-års SWAPen gick under mars upp 0,3 procent till nästan 2,7 procent. Stigande räntor medförde fortsatt press på aktiekurserna i fastighetssektorn och Lannebo Fastighetsfond föll under mars med 8 procent. Entra utvecklades starkast utveckling följt av Olav Thon. I Entra gick budperioden ut för Castellums budpliktsbud varpå Castellum efter det köpt fler aktier i marknaden vilket gynnat aktiekursen i Entra. Svagast utveckling hade Balder där en tidning skrivit flera negativa artiklar om bolaget. Bland annat anklagas Norion bank för att ha hemlighållit ett avtal med en tredje part som förmedlat fastighetskrediter till Norion bank som tidningen menar att Finansinspektionen borde granska. I och med att Norion bank informerade om detta redan i prospektet inför noteringen för 10 år sedan ifrågasätter vi om avtalet verkligen har hemlighetshållits för investerare och myndigheter. Trots den senaste tidens ränteuppgång så är 5-års SWAPen idag något lägre än för ett år sedan och 3m STIBOR har fallit från strax över 4 procent till 2,35 procent. Vårt jämförelseindex har dock fallit med 13 procent det senaste året. Lannebo Fastighetsfond har klarat sig något bättre men är ändå ner 7 procent på ett år.

Den största investeringen vi gjort i fonden under mars är att vi ökat vårt innehav i Balder efter den svaga kursutvecklingen. Vi anser att den svaga kursutvecklingen är omotiverad givet att aktien handlar på låga vinstmultiplar, ca 11x förvaltningsresultatet efter betald skatt för innevarande år, samtidigt som vi ser goda resultatutsikter. Då belåningen mätt som nettoskuld genom EBITDA kommit ner till den lägsta nivån sedan 2017 förväntar vi oss att de i ökad utsträckning kommer återinvestera genererande kassaflöden. Utöver Balder har vi också ökat våra investeringar i Nyfosa och NP3. Den största nettoförsäljningen under mars är Entra följt av Intea och Public Property Invest efter relativt stark kursutveckling för bolagen.

Under april kommer bolagen rapportera resultat för årets första kvartal och vi förväntar oss att den starka resultatutvecklingen från fjärde kvartalet 2024 håller i sig drivet av lägre korträntor samt högre aktivitet av förvärv. Det är dock stora skillnader inom sektorn. För kontorsbolag, framför allt i Stockholm, anser vi att marknaden är svagare och utrymmet för expansion är mer begränsat varför vi förväntar oss ett oförändrat förvaltningsresultat per aktie i dessa bolag. Bolagen med övervägande hyresrätter förväntar vi oss gynnas av relativt höga hyreshöjningar i år och nästa år samt av lägre korträntor då de har en relativt hög andel kort finansiering. Sammantaget förväntar vi oss att denna grupp av bolag ökar förvaltningsresultatet per aktie med ca 10 procent. Den grupp där vi framför allt ser expansion är bolag inom segmenten lager/lätt industri/logistik. Dessa bolag har som grupp lägst nettoskuld genom EBITDA, starka kassaflöden samt i många fall en värdering över substans som medför möjlighet att finansiera expansion med emissioner utan utspädande effekt. Även för denna grupp av bolag förväntar vi oss att förvaltningsresultatet per aktie ökar med nästan 10 procent. 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.

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.

Fondens utveckling



Avkastning	Fond	Index
1 månad	-7.9%	-8.5%
1 år	-6.3%	-13.3%
3 år	-28.9%	-32.4%
5 år	-	-
10 år	-	-

Årsavkastning	Fond	Index
YTD	-7.0%	-8.9%
2024	5.3%	-2.0%
2023	18.3%	13.9%
2022	-46.1%	-40.2%

Månadsavkastning innevarande år					
Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
3.1%	-2.0%	-7.9%	-	-	-
Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
-	-	-	-	-	-

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	2021-09-15
Risk	5/7
Bankgiro	5718-7254
ISIN	SE0016609663
Förvaltningsavgift	1.03%
Transaktionskostnader	0.15%
*Löpande kostnader	1.45%
Jämförelseindex	VINX Real Estate SEK NI
Fondförmögenhet	541 mkr
Öppen för handel	Dagligen
Minsta investeringsbelopp	100 kr
LEI-kod	5493009CRVCBSV5PKF10

* 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).

Nyckeltal

Nyckeltal	Fond	Index
Totalrisk (%)	28.5	26.7
Tracking Error (%)	5.1	-
Informationskvot	1.7	-
Omsättningshastighet (ggr)	0.5	-
Sharpekvot	0.3	-
Alfa	8.4	-
Beta	1.1	-
Totalt antal innehav	26	-
Summa 10 största innehav	62.1%	-

Största köp och sälj

Största köp under månaden
Fastighets Balder B
Nyfosa
NP3 Fastigheter
Största sälj under månaden
Entra ASA
Public Property Invest
Intea Fastigheter AB B

Exponering

Största Innehav

Sagax AB	8.9%
Fastighets AB Balder	8.6%
Np3 Fastigheter AB	8.1%
Swedish Logistic Property AB	7.0%
Wihlborgs Fastigheter AB	6.6%
Nyfosa AB	4.8%
Catena AB	4.7%
Diös Fastigheter AB	4.5%
Stendörren Fastigheter AB	4.5%
Stenhus Fastigheter i Norden AB	4.5%

Branchfördelning

Fastighet	97.2%
Likviditet	2.8%

Geografisk fördelning

Sverige	86.6%
Norge	11.6%
Finland	-1.0%
Likviditet	2.8%

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

–

Implicit temperaturhöjning (ITR) i fonden

44.8%

Andel bolag med vetenskapligt baserade klimatmål (SBT)

1.4

Fondens koldioxidavtryck (CO2/mEur)

–

Antal bolag föremål för dialog

11.1%

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.