

Lannebo Fastighetsfond Select A SEK

Månadsrapport april 2025

Stark vinstutveckling under första kvartalet

Svag avkastning senaste året trots lägre räntor

Börsutvecklingen i april präglades initialt av tullbesked från Donald Trump. De första sju handelsdagarna var sektorn ned över nio procent men en bättre avslutning gav en uppgång om 5 procent under april drivet av lägre räntor som följt av oro för tullarnas effekt på världsekonomin. Bolag med låg operationell risk belönades vilket resulterade i stark utveckling för bolag med övervägande hyresrätter. Kojamo hade den starkaste utvecklingen med en uppgång, i euro, om 22 procent och bäst av våra innehav utvecklades Intea som också har låg operationell risk. Såväl Fortinova, Wallenstam, Balder, Klarabo, och Heba gick också bättre än sektorn i snitt. Pandox som är det bolag med högst andel omsättningsrelaterade intäkter tillförde förlorarna med en nedgång om 7 procent. På ett år har den svenska 5-års SWAPen gått ner från 2,9 procent till 2,3 procent, 3m STIBOR har fallit från 3,9 procent till 2,3 procent och fastighetsbolagen har de senaste kvartalen redovisat en god resultattillväxt, mer om utvecklingen nedan. Trots det har vårt index gått ned med 4 procent, Lannebo Fastighetsfond Select har klarat sig något bättre än index och har gått upp drygt 3 procent det senaste året.

Under april var vår största investering Nyfosa som haft en svag kursutveckling vilket medfört lägre vinstmultiplar. Vi har också ökat våra investeringar något i Klarabo samt Stenhus. Efter en väldigt stark kursutveckling sedan noteringen i december har vi under april fortsatt minska vårt innehav i Intea och som följd av stark relativutveckling har vi också minskat vårt innehav i Entra. Vi har även minskat vårt innehav i Catena något för att hålla oss inom koncentrationslimiterna.

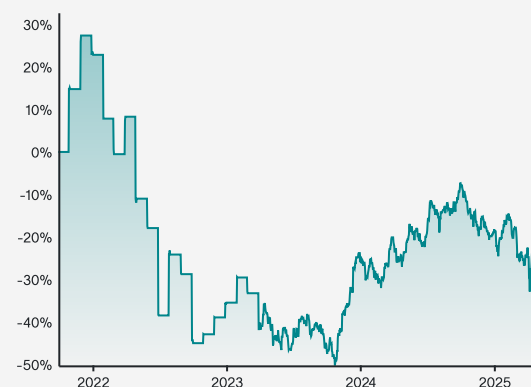
Vår försiktiga syn på Stockholms kontorsmarknad har besannats i det avseende att av de 22 bolag som rapporterade under april så var det endast Atrium Ljungberg och Fabege som redovisade en nedgång i förvaltningsresultatet under första kvartalet. Båda redovisade ett fall på 11 procent för förvaltningsresultatet och övriga 20 bolag redovisade i genomsnitt en tillväxt om 20 procent. Vår positiva syn på hyresrätter bekräftades i den mån att de sju bolag med övervägande hyresrätter som rapporterade i april i snitt ökade förvaltningsresultatet med 28 procent. Inom segmentet lager/lätt industri ökade såväl Catena, Emilshus som SLP förvaltningsresultatet med 32 procent i första kvartalet justerat för ökningen av antalet aktier.

Det främsta skälet till att vi ser goda utsikter för fortsatt god resultattillväxt för bolag inom segmenten lager/lätt industri/logistik är att dessa bolag skapar starka kassaflöden. Då dessa bolag dessutom generellt har låg nettoskuld genom EBITDA ser vi goda utsikter för att de skapade kassaflödena kan återinvesteras i högavkastande fastigheter med en god resultattillväxt som följd.

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	3.7%	4.0%
1 år	3.3%	-3.7%
3 år	-10.5%	-17.2%
5 år	-	-
10 år	-	-

Årsavkastning	Fond	Index
YTD	-2.6%	-4.3%
2024	6.4%	-2.0%
2023	18.6%	13.9%
2022	-47.9%	-40.2%

Månadsavkastning innevarande år					
Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
3.2%	-1.8%	-8.5%	3.7%	-	-
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	2021-09-30
Risk	6/7
Bankgiro	5729-8523
ISIN	SE0016797823
Förvaltningsavgift	1.04%
Transaktionskostnader	0.13%
*Löpande kostnader	1.41%
Jämförelseindex	
Fondförmögenhet	91 mkr
Öppen för handel	Månadsvis
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 (%)	29.4	26.8
Tracking Error (%)	5.2	-
Informationskvot	1.8	-
Omsättningshastighet (ggr)	0.4	-
Sharpekvot	0.4	-
Alfa	9.2	-
Beta	1.1	-
Totalt antal innehav	25	-
Summa 10 största innehav	74.4%	-

Största köp och sälj

Största köp under månaden
Nyfosa
Fastighets Balder B
KlaraBo Sverige B
Största sälj under månaden
Castellum A
Intea Fastigheter AB B
Entra ASA

Exponering

Största Innehav

Fastighets AB Balder	12.4%
Sagax AB	10.1%
Np3 Fastigheter AB	9.9%
Swedish Logistic Property AB	7.5%
Stendörren Fastigheter AB	7.3%
Fastighetsbolaget Emilshus AB	7.2%
Wihlborgs Fastigheter AB	6.4%
Diös Fastigheter AB	4.6%
Platzer Fastigheter Holding Ab (Publ)	4.5%
Nyfosa AB	4.5%

Branschfördelning

Fastighet	97.8%
Likviditet	2.2%

Geografisk fördelning

Sverige	90.3%
Norge	9.9%
Finland	-2.4%
Likviditet	2.2%

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

42.1%

Andel bolag med vetenskapligt baserade klimatmål (SBT)

1.2

Fondens koldioxidavtryck (CO2/mEur)

–

Antal bolag föremål för dialog

8.3%

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.