

Lannebo Fastighetsfond Select A SEK

Månadsrapport juni 2025

Stark utveckling för fastighetssektorn Goda utsikter för vinsttillväxt i Q2

Oron i Mellanöstern mellan Iran och Israel medförde volatilitet på världens börser men också fallande räntor. Den svenska 5 åringen föll ca 15 punkter till och ligger nu under 2,2 procent vilket är ner ca 60 punkter sedan mitten av mars och årslägst. Fallande räntor medförde att Lannebo Fastighetsfond stängde månaden med en uppgång om 6 procent. Uppgången i juni kan ses i perspektiv av svag utveckling under det senaste året trots ett betydande fall i både långa och kort marknadsräntor kombinerat med att bolagen sett fallande marginaler i såväl bank som obligationsmarknaden. På ett år har Lannebo Fastighetsfond gått upp med 4 procent och vårt index har fallit 1,5 procent.

Vår exponering mot Norge betalade sig bra även i juni med stark utveckling för såväl Entra, Public Properties och Olav Thon som sedan årsskiftet är upp 16 procent, 29 procent respektive 34 procent jämfört med vårt index som är oförändrat. Av de svenska bolagen steg SLP samt Emilshus tvåsiffrigt i juni. De enda innehaven som stängde ner under juni var Fortinova, Brinova samt Stenhus. Givet osäkra ekonomiska utsikter är vi förvånade att Fortinova och Brinova med huvudsakligen hyresrätter där hyror är reglerade utvecklades svagt. Under månaden har en rapport från Croisette fått massmedialt utrymme om stigande vakanser för hyresrätter, vakansgraden är dock endast 1 procent efter uppgången. Vi anser att risken är betydligt högre för bolag med kontor i Stockholm där såväl AMF Fastigheter, Castellum i Stockholm, Fabege och Vasakronan i Stockholm har vakanser på mellan 12 och 14 procent.

Under juni har vi adderat JM som nytt innehav i fonden. Marknaden för nyproduktion av bostadsrätter har varit svag under flera år, vilket gör att aktien handlas på historiskt låga nivåer i förhållande till eget kapital. Räntehöjningar från noll till 4 procent på 18 månader försvagade hushållens köpkraft. Även om reporäntan nu halverats så har priserna på bostäder bara återhämtat sig till samma nivå som vid utgången av 2021, samtidigt har byggkostnaderna stigit kraftigt. Vi förväntar oss dock förbättrade utsikter och att bostadspriser gynnas av lägre räntor, stigande disponibelinkomster, förändrade amorteringsregler och ett väldigt lågt utbud av nyproducerade bostäder. Utöver JM har vi ökat vår position i Eastnine som vi adderade som nytt innehav i maj samt också i KlaraBo. Våra nya investeringar har främst finansierats med att avyttra återstående innehav i Entra efter en stark kursutveckling samt att vi fortsatt minska våra positioner i Balder samt Intea.

Under juli rapporterar merparten av de noterade fastighetsbolagen resultat för årets andra kvartal. Vi förväntar oss en tillväxt i förvaltningsresultat om nästan 10 procent jämfört med nästan 11 procent tillväxt i första kvartalet. Justerat för ökning av antalet aktier i bolag som genomfört emissioner förväntar vi oss över 10 procent tillväxt i förvaltningsresultat för både bolag med huvudsakligen lager/logistik/lätt industri och hyresrätter. För bolag med huvudsakligen kontor förväntar vi oss dock en mindre nedgång drivet av bolagen med stor exponering mot Stockholm.

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 i Stockholm är vår största undervikt. Kombinationen av hög vinsttillväxt samt historiskt sett relativt låga vinstmultiplar talar enligt vår mening för goda utsikter för en positiv avkastning.

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	5.7%	4.0%
1 år	4.0%	-1.5%
3 år	34.9%	15.1%
5 år	-	-
10 år	-	-

Årsavkastning	Fond	Index
YTD	2.6%	0.3%
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%	-0.3%	5.7%
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	VINX Real Estate SEK NI
Fondförmögenhet	95 mkr
Öppen för handel	Månadsvis
Minsta investeringsbelopp	100 000 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 (%)	28.0	25.0
Tracking Error (%)	5.4	-
Informationskvot	1.9	-
Omsättningshastighet (ggr)	0.5	-
Sharpekvot	0.7	-
Alfa	8.8	-
Beta	1.1	-
Totalt antal innehav	25	-
Summa 10 största innehav	75.4%	-

Exponering

Största Innehav

Fastighets AB Balder	11.5%
Np3 Fastigheter AB	10.1%
Sagax AB	9.8%
Fastighetsbolaget Emilshus AB	8.3%
Swedish Logistic Property AB	7.7%
Wihlborgs Fastigheter AB	7.1%
Stendörren Fastigheter AB	7.0%
Nyfosa AB	4.8%
Olav Thon Eiendomsselskap, Norge	4.6%
Public Property Invest AS	4.6%

Geografisk fördelning

Sverige	91.5%
Norge	9.2%
Finland	-2.5%
Likviditet	1.8%

Branschfördelning

Fastighet	96.9%
Sällanköpsvaror	1.3%
Likviditet	1.8%

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

39.5%

Andel bolag med vetenskapligt baserade klimatmål (SBT)

1.6

Fondens koldioxidavtryck (CO2/mEur)

–

Antal bolag föremål för dialog

13.7%

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.