

Lannebo Fastighetsfond Select A SEK

Månadsrapport november 2025

Bud på två bolag under november och återköp i åtta bolag i år

Ökad investeringstakt driver kassaflödestillväxt

Vi anser att det är positivt för fastighetssektorn att svensk ekonomi visar tydligare tecken på en återhämtning. För tredje kvartalet uppgick BNP tillväxten till 1,1 procent vilket var högre än väntat, högre än kvartalet innan och högre än motsvarande kvartal 2024. Den starkare ekonomiska utvecklingen resulterade dock även i högre räntor och 5 års SWAPen steg från 2,4 till 2,5 procent, vilket bidrog till att fastighetssektorn, efter uppgången i oktober, åter vände ned i november och uppvisade en nedgång om 1 procent. På 12 månader har Lannebo Fastighetsfond Select backat 6 procent samtidigt som vårt index gått ned 10 procent.

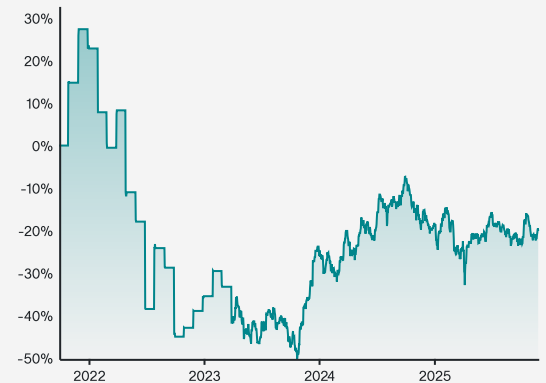
Under november adderade vi Castellum som nytt innehav i fonden. Bolaget har trots goda förutsättningar haft en av den svagaste vinsttillväxten i sektorn de senaste 10–15 åren och vinstmultiplarna tillhör nu de lägre i sektorn. Vi anser att bolaget under ny ledning och ökat kostnadsfokus har utsikter att nå en förbättrad lönsamhet. Under november har vi också adderat Intea som nygammalt innehav. Vi deltog i börsintroduktionen men sålde våra sista aktier i början av september efter en väldigt stark kursutveckling. Efter att kursen sedan dess har kommit ner så valde vi att åter köpa aktier. Bolaget har en väldigt stark position inom fastigheter med rättsväsendet som hyresgäster och har en stor projektportfölj vilket skapar en förutsägbar tillväxt under många år. Den största försäljningen vi genomförde var att vi sålde våra aktier i Public Property Invest. Även i detta fall deltog vi i börsintroduktionen och aktien har sedan dess haft en väldigt stark utveckling. Den näst största försäljningen är Olav Thon där huvudägaren lagt ett bud på bolaget. Den tredje största försäljningen är Wihlborgs.

När alla bolag i sektorn nu redovisat resultat för tredje kvartalet så kan vi konstatera att förvaltningsresultatet i tredje kvartalet steg med 9 procent men justerat för ökning i antal aktier uppgick tillväxten till 8 procent. Bolag med exponering mot främst lager/logistik/lätt industri uppvisade den högsta tillväxten om i genomsnitt 10 procent, bolag med främst exponering mot hyresrätter uppvisade en tillväxt om i genomsnitt 6 procent och bolag med huvudsakligen kontor växte i genomsnitt 4 procent. Trots att förvaltningsresultat per stamaktie ökade för sjätte kvartalet i rad så är kursutvecklingen svag, vilket medför att vinstmultiplerna om 16x är på den lägsta nivån på 10 år.

De nedpressade värderingarna har också bidragit till en ökad "intern" efterfråga på bolagets aktier. Under november har huvudägaren i Citycon, G City, Citycon köpt fler aktier vilket triggar budplikt och i Olav Thon så lade bolagets huvudägare ett bud på bolaget. Vi har under lång tid uppmuntrat bolag att återköpa aktier givet att den implicita rabatten på fastighetsvärdet ofta är höga samtidigt som likviditeten i transaktionsmarknaden är god som följd av rekordlåga kreditspreadar. Hittills i år har Balder, Heba, Hufvudstaden, John Mattson, KlaraBo, NeoBo, Trianon samt Wallenstam återköp aktier. Vår förhoppning är att bolag som handlas på stora rabatter ska öka volymen återköp. För bolag som inte handlas på stora rabatter ser vi utsikter för att skapa värde genom förvärv. Under årets tre första kvartal ökade nettoinvesteringarna från 19 miljarder kronor 2024 till 60 miljarder kronor 2025. Givet att investeringarna sker till relativt hög initial avkastning i ett historiskt perspektiv så anser vi att detta talar för att tillväxten i förvaltningsresultat fortsätter 2026.

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 | -1.4% | -1.2% |
| 1 år | -5.7% | -9.5% |
| 3 år | 30.7% | 6.5% |
| 5 år | - | - |
| 10 år | - | - |

| Årsavkastning | Fond | Index |
|---------------|--------|--------|
| YTD | -1.4% | -5.8% |
| 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% | 5.0% | -0.3% | 5.7% |
| Jul | Aug | Sep | Okt | Nov | Dec |
| -4.1% | -1.6% | -0.7% | 4.0% | -1.4% | - |

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 | 82 mkr |
| Öppen för handel | Månadsvis |
| Minsta investeringsbelopp | 100 000 kr |
| LEI-kod | 549300FCCBFDPWDGMY55 |

* 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 (%) ¹ | 23.4 | 21.1 |
| Tracking Error (%) ¹ | 5.0 | - |
| Informationskvot ¹ | 1.9 | - |
| Omsättningshastighet (ggr) ² | 0.4 | - |
| Sharpekvot | 0.4 | - |
| Alfa ¹ | 8.9 | - |
| Beta ¹ | 1.1 | - |
| Totalt antal innehav | 25 | - |
| Summa 10 största innehav | 74.1% | - |

¹ Beräknas på 24 månader

² Beräknas på 12 månader

Exponering

Största Innehav

| | |
|---------------------------------------|-------|
| Sagax AB | 10.8% |
| Fastighets AB Balder | 10.7% |
| Np3 Fastigheter AB | 10.5% |
| Stendörren Fastigheter AB | 7.6% |
| Fastighetsbolaget Emilshus AB | 7.4% |
| Swedish Logistic Property AB | 7.3% |
| Wihlborgs Fastigheter AB | 6.4% |
| Eastnine AB (PUBL) | 4.5% |
| Platzer Fastigheter Holding Ab (Publ) | 4.5% |
| Pandox AB | 4.4% |

Geografisk fördelning

| | |
|------------|-------|
| Sverige | 97.8% |
| Norge | 2.5% |
| Finland | -2.0% |
| Likviditet | 1.7% |

Branschfördelning

| | |
|------------|-------|
| Fastighet | 94.2% |
| Sällanköp | 4.1% |
| Likviditet | 1.7% |

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

2.5°C

Implicit temperaturhöjning (ITR) i fonden

46.0%

Andel bolag med vetenskapligt baserade klimatmål (SBT)

1.3

Fondens koldioxidavtryck (CO2/mEur)

–

Antal bolag föremål för dialog

16.6%

Taxonomiförenlighet

37.4%

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 marknads 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.