

Lannebo Fastighetsfond Select A SEK

Månadsrapport december 2025

Svag nedgång 2025

Tvåsiffrig vinststillväxt gör att vinstmultiplarna kommit ned

Den svenska 5-åringen steg från mitten av oktober till mitten av december med cirka 50 punkter till som högst 2,69 procent. Under december som helhet och under helåret 2025 var dock uppgången om cirka 5 punkter till 2,56 procent beskedlig. Lannebo Fastighetsfond steg med 1 procent under december vilket medförde en återhämtning om 3 procent i fjärde kvartalet. Trots tecken på en starkare ekonomisk utveckling i Sverige under andra halvan av 2025 har dock Lannebo Fastighetsfond gått ner 1 procent under helåret 2025, jämförelseindex gick ner 6 procent. Starkast utveckling av våra innehav under året hade Olav Thon och Intea (+48 procent) följt av Public Property Invest som steg 31 procent och Emilshus som steg 24 procent. Nyfosa utvecklades svagast med en nedgång om 31 procent.

Som följd av budet på Olav Thon, som medför att huvudägaren köper ut bolaget under december, har vi sålt alla våra aktier i bolaget. Det har finansierat utflöden samt de investeringar vi gjort under december. Vi har även gjort mindre avyttringar i Stendörren och i Pandox. Som följd av inflöden har vi varit nettoköpare i flera innehav. De största investeringarna vi gjorde under december var i Wihlborgs, Sagax samt Balder som också tillhör de största positionerna i fonden.

Vi har modeller på 43 bolag i sektorn och under årets första nio månader har de i genomsnitt ökat förvaltningsresultat per stamaktie med 14 procent och mediantillväxten var 11 procent jämfört med 2 procent under 2024. Hela 16 bolag ökade förvaltningsresultat per stamaktie med 20 procent eller mer och endast nio bolag redovisade en nedgång. Bäst utveckling i förvaltningsresultat per aktie av våra innehav hade Trianon med 53 procent tillväxt följt av SLP samt Emilshus med 38 procent. I Kojamo, Citycon, Atrium Ljungberg samt Castellum föll förvaltningsresultat per aktie med 10 procent eller mer. I bolagen med huvudsakligen exponering mot lager/logistik/lätt industri är såväl genomsnitt som mediantillväxt ungefär dubbelt så hög som för hela sektorn

Efter några år då bolagen konsoliderat sina balansräkningar har nu många bolag åter börjat återinvestera de kassaflöden de löpande genererar. 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 ur ett historiskt perspektiv så anser vi att detta talar för att tillväxten i förvaltningsresultat fortsätter 2026. Trots utsikter för god tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie så är vinstmultipeln om 16x är på den lägsta 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 trigger budplikt och i Olav Thon så köpte bolagets huvudägare ut bolaget i december. 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 16 bolag i sektorn beslutat om att genomföra återköp av aktier. Vår förhoppning är att bolag som handlas på stora rabatter ska öka volymen återköp eftersom vi i många fall bedömer att köpa sina egna fastigheter till kraftig rabatt mot värdering är den bästa investering som bolagen i fråga kan göra.

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	0.6%	-0.4%
1 år	-0.9%	-6.3%
3 år	25.1%	4.7%
5 år	-	-
10 år	-	-

Årsavkastning	Fond	Index
2025	-0.9%	-6.3%
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%	5.0%	-0.3%	5.7%
Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
-4.1%	-1.6%	-0.7%	4.0%	-1.4%	0.6%

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	88 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	18.9	18.2
Tracking Error (%) ¹	4.0	-
Informationskvot ¹	1.8	-
Omsättningshastighet (ggr) ²	0.5	-
Sharpekvot	-0.0	-
Alfa ¹	6.9	-
Beta ¹	1.0	-
Totalt antal innehav	24	-
Summa 10 största innehav	74.1%	-

¹ Beräknas på 24 månader

² Beräknas på 12 månader

Exponering

Största Innehav

Fastighets AB Balder	11.3%
Sagax AB	11.2%
Np3 Fastigheter AB	10.1%
Wihlborgs Fastigheter AB	7.5%
Fastighetsbolaget Emilshus AB	7.4%
Swedish Logistic Property AB	6.8%
Stendörren Fastigheter AB	6.2%
Intea Fastigheter AB	4.7%
Castellum AB	4.5%
Nyfosa AB	4.4%

Geografisk fördelning

Sverige	99.3%
Finland	-1.9%
Likviditet	2.6%

Branschfördelning

Fastighet	93.6%
Sällanköp	3.8%
Likviditet	2.6%

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

49.9%

Andel bolag med vetenskapligt baserade klimatmål (SBT)

1.6

Fondens koldioxidavtryck (CO2/mEur)

–

Antal bolag föremål för dialog

17.4%

Taxonomiförenlighet

36.4%

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.