

Lannebo Fatighets- fond Select

Halvårsredogörelse 2025



LANNEBO FASTIGHETFOND SELECT

Fondbeskrivning

En investering i Lannebo Fastighetsfond Select 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.

Fondfakta

Fondens startdatum	2021-09-30
Kursnotering	Månatlig
Ansvariga förvaltare	Tobias Kaj Philip Hallberg
Jämförelseindex	VINX Real Estate SEK NI
Fondnummer hos Pensionsmyndigheten	-
Organisationsnummer	515603-1782

AVGIFTER

Förvaltningsavgift Andelsklass A SEK	1,00% + rörligt
Försäljningsavgift	Ingen
Inlösenavgift	Ingen

Redovisningsprinciper

SPECIALFONDER

Fondens verksamhet regleras av lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder (LAIF) samt dess fondbestämelse. Fondens redovisning följer Finansinspektionens författningssamling (FFFS 2013:10) om förvaltare av alternativa investeringsfonder (AIFM-föreskrifterna).

VÄRDERING AV FONDEN

Fonden tillämpar i allt väsentligt de redovisningsrekommendationer som fastställts av Fondbolagens Förening. I övrigt följs bokföringslagens bestämmelser i tillämpliga delar.

Fondens andelsvärde per 2025-06-30 avser fondens NAV-kurs per 2025-06-30. I fondens balansräkning har fondens innehav värderats till marknadsvärde per 2025-06-30. Med marknadsvärdet avses senaste betalkurs. Om sådan ej finns värderas innehaven till senaste köpkurs, eller om denna inte är representativ, fastställs marknadsvärde genom en värderingsmodell som är etablerad på marknaden.

Tillgångar i utländsk valuta redovisas i svenska kronor. Omräkning har gjorts med en valutakurs per 2025-06-30. Värdering av valutaterminer sker utifrån växelkurser per balansdagen.

INLÅNING AV AKTIER

Fonden kan låna in aktier från en tredjepart för att sedan sälja aktierna på aktiemarknaden. Fonden köper vid en senare tidpunkt tillbaka aktierna för att kunna lämna tillbaka aktierna till den som ursprungligen lånade ut aktierna.

Fondbeskrivning och Fondfakta	2
Redovisningsprinciper	2
Riskbedömningsmetod	2
Verksamhetsberättelse	3
Finansiella instrument	4
Balansräkning	4
Noter	4
Fondens utveckling	4
Fondbolaget	5

Viktig information

Samtliga index som används i denna rapport inkluderar utdelningar, liksom tidigare rapporter från Lannebo Kapitalförvaltning.

Fondbolagens Förening har antagit en "Svensk kod för fondbolag". Syftet med koden är att verka för en sund fondverksamhet och därmed värna om förtroendet. Lannebo Kapitalförvaltning är medlemmar i Fondbolagens Förening och har för avsikt att följa Svensk kod för fondbolag.

Det finns inga garantier för att en investering i fonder ger en god avkastning trots en positiv utveckling på de finansiella marknaderna. Det finns inga garantier för att en investering i fonder inte kan leda till förlust. Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. De pengar som placeras i fonder kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att man får tillbaka hela det insatta kapitalet. En investering i fonder bör betraktas som en långsiktig investering. Vi rekommenderar att du läser fondens faktablad och fullständiga informationsbroschyr innan du köper andelar i en fond. Faktablad och fullständig informationsbroschyr hittar du på www.lannebo.se/fonder.

Vid lån av aktier ställer fonden en säkerhet till motparten samt får betala en ränta för lånet. Fonden ställer säkerheter till motparten som typiskt sett utgörs av aktier. De ställda säkerheterna marknadsvärderas varje dag och tilläggsmarginälsäkerheter används när det sker värdeförändringar.

Den ränta som utgår vid värdepapperslån belastar fonden. De intäkter som uppstår tillfaller på motsvarande sätt i sin helhet fonden.

Riskbedömningsmetod

Fonden investerar i derivatinstrument. För att beräkna fondens sammanlagda exponering används den så kallade åtagandemetoden. Åtagandemetoden innebär att derivatpositionerna konverteras till en motsvarande position i de underliggande tillgångarna.

Verksamhetsberättelse

FONDENS UTVECKLING

Fondförmögenheten minskade från 99 miljoner kronor vid ingången av 2025 till 95 miljoner kronor den 30 juni 2025. Nettot av in- och utflöden i fonden var minus 7 miljoner kronor. Fonden steg under perioden med 2,6 procent. Fondens jämförelseindex steg med 0,3 procent.

HALVÅRET SOM GÅTT

De innehav som bidrog mest positivt till fondens utveckling var Intea, Emilshus och Public Properties. Intea noterades i december 2024 och har haft en stark utveckling sedan dess. De investerar i samhällsfastigheter och har under året tecknat många stora projekt, främst med inriktning mot rättsväsendet, som säkerställer tillväxt under flera år. Den operationella risken är låg givet långa kontrakt med staten som motpart.

Emilshus investerar i högavkastande fastigheter i södra Sverige och har sedan noteringen 2022 varit ett stort innehav. Förvaltningsresultat per stamaktie ökade med 22 procent i fjol och vi förväntar oss en tillväxt på över 30 procent i år samt klart över målet om 15 procent årlig tillväxt även 2026. Tillväxten uppkommer främst genom kloka kapitalallokeringsbeslut när det starka kassaflödet från befintlig portfölj återinvesteras.

Public Property Invest investerar också i samhällsfastigheter men växer i högre utsträckning via förvärv. Bolaget har sitt säte i Norge men har fastigheter även i Sverige och Finland och har expanderat sedan noteringen under 2024.

De innehav som utvecklats svagast för Lannebo Fastighetsfond var Balder, Brinova och Diös. Balder har gått sämre än index och varit vårt största innehav vilket medför stor negativ effekt på avkastningen. Den operationella utvecklingen har dock varit acceptabel med 5 procent tillväxt i förvaltningsresultat i Q1 och vi estimerar att förvaltningsresultat växer med 10 procent i Q2. Brinova uppvisade den största nedgången av alla våra innehav. De har pressats som följd av att det stora och lågavkastande förvärvet från k-fastigheter som delvis finansieras med egna aktier och därmed minskar förvaltningsresultat per aktie. Diös har pressats av oron för följdfeffter av Northvolts konkurs. Vi tror dock att den faktiska effekten på Diös blir begränsad.

Fondens tre största innehav är Balder, Sagax och NP3. Med en balansomslutning på 265 miljarder kronor har Balder störst fastighetsportfölj av alla noterade fastighetsbolag i Norden. Under 2024 har bolaget åter genomfört några större fastighetsförvärv. Målet är att minska nettoskuld genom EBITDA till under 11x men ingen exakt tidpunkt är satt till när målet ska nås vilket gör att vi tror det finns utrymme för fler förvärv under kommande kvartal med positiv effekt på intjäningen. Erik Selin är vd, grundare samt största ägare.

Sagax fokuserar på fastigheter inom lager och lätt industri och har diversifierat risken genom att investera i flera olika länder i Europa samt i Joint Ventures. Belåningen tillhör den lägsta i sektorn och kreditdurationen den längsta. De senaste tio åren har tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie i genomsnitt uppgått till 20 procent. David Mindus är vd, grundare och största ägare.

NP3 fokuserar på fastigheter med hög direktavkastning i Norrland samt Mellansverige, en stor andel av hyresgästerna har koppling till lätt industri samt externhandel. Andreas Wahlén har varit vd sedan starten och framgångsrikt lett bolaget med starkt stöd från de

största ägarna, familjen Bäckvall samt Sagax. De senaste tio åren har tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie i genomsnitt uppgått till 19 procent.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Fondbolaget använder Glass Lewis som röstningsrådgivare för röstning på bolagsstämmor i de bolag som har gett ut de aktier som ingår i fonden. Rådgivaren utgår från Lannebos röstningsprinciper och det slutgiltiga röstningsbeslutet tas av Fondbolaget.

Inga kända intressekonflikter har uppstått i samband med fondens placeringar.

DERIVAT OCH VÄRDEPAPERSLÅN

Enligt fondbestämmelserna har fonden rätt att handla med optioner, terminer och liknande finansiella instrument samt rätt att låna ut värdepapper. Enligt gällande regelverk får fonden även använda andra tekniker och instrument i förvaltningen. Fonden har inte lånat ut värdepapper men i viss omfattning lånat in aktier, med SEB som motpart, för att sälja sig kort i aktier där vi har trott på en svag utveckling. För aktielånen ställer fonden säkerheter som kan överstiga värdet av de lånade aktierna vilket inne bär att fonden får en motpartsrisk. Derivatinstrument har endast omfattat erhållna teckningsrätter. Per balansdagen har fonden exponering till följd av tekniker och instrument. Hävstången i fonden är ett resultat av blankning samt erhållna teckningsrätter.

VÄSENTLIGA RISKER

Nedan beskrivs ett antal risker som är särskilt framträdande för fonden:

Aktiemarknadsrisk: Risken att värdet av aktieinnehav faller vilket påverkar fondens nettoförmögenhet.

Valutarisk: Risken att valutakursförändringar påverkar fondens nettoförmögenhet uttryckt i fondens basvaluta, om fonden har värdepappersinnehav i annan valuta.

Likviditetsrisk: Risken att värdepappersinnehav inte kan omsättas vid avsedd tidpunkt utan större prisreduktion eller till stora kostnader.

Koncentrationsrisk: Risken att fondens placeringsinriktning medför en koncentrerad exponering mot en viss typ placeringsinriktning.

Operativ risk: Risken för förlust på grund av icke ändamålsenliga eller misslyckade processer, mänskliga fel, felaktiga system eller externa händelser.

Motpartsrisk: Risken kopplad till att en motpart ställer in betalningarna eller i övrigt inte fullgör sina skyldigheter, exempelvis utfall att fonden tagit emot säkerheter för derivatinnehav eller för utlåning av värdepapper.

Hävstång: Fonden kan använda derivat som ett led i sin placeringsinriktning i syfte att skapa hävstång / för att öka avkastning. En ökad hävstång kan, allt annat lika, öka fondens exponering mot motpartsrisk, likviditetsrisk och andra riskfaktorer, som inte nödvändigtvis i sin helhet ingår i riskindikatorn.

Finansiella instrument, tkr

Överlåtbara värdepapper som är upptagna till handel på en reglerad marknad eller motsvarande marknad utanför EES	Antal	Marknadsvärde, tkr	Andel av fondförmögenhet	Emittent, andel av fondförmögenhet
Aktier				
FASTIGHETER				
Atrium Ljungberg	-60 000	-2 029	-2,14%	
Atrium Ljungberg lån	60 000	0	0,00%	-2,14%
Brinova Fastigheter B	180 000	3 015	3,17%	3,17%
Catena	8 900	4 295	4,52%	4,52%
Citycon	-56 000	-2 383	-2,51%	
Citycon lån	56 000	0	0,00%	-2,51%
Diös Fastigheter	62 000	4 294	4,52%	
Diös Fastigheter AB säkerhet	-30 649	0	0,00%	4,52%
Eastnine	75 000	3 735	3,93%	3,93%
Fabege	-38 000	-3 217	-3,39%	
Fabege lån	38 000	0	0,00%	-3,39%
Fastighets Balder B	155 000	10 890	11,46%	
Balder B säkerhet	-105 645	0	0,00%	11,46%
Fastighetsbolaget Emilshus B	150 882	7 846	8,26%	8,26%
Hufvudstaden A	-29 000	-3 582	-3,77%	
Hufvudstaden A lån	29 000	0	0,00%	-3,77%
Intea Fastigheter AB B	24 000	1 864	1,96%	1,96%
KlaraBo Sverige B	244 000	4 041	4,25%	4,25%
NP3 Fastigheter	35 700	9 639	10,15%	10,15%
Nyfosa	48 000	4 522	4,76%	
Nyfosa B säkerhet	-27 300	0	0,00%	4,76%
Olav Thon Eiendomsselskap	15 800	4 360	4,59%	4,59%
Platzer Fastigheter Holding B	54 000	4 315	4,54%	
Platzer säkerhet	-34 309	0	0,00%	4,54%
Public Property Invest	193 028	4 354	4,58%	4,58%
Sagax B	43 000	9 288	9,78%	9,78%
Stendorren Fastigheter B	34 000	6 664	7,02%	7,02%
Swedish Logistic Property B	172 000	7 293	7,68%	7,68%
Trianon B	199 000	3 773	3,97%	3,97%
Wallenstam B	-30 000	-1 447	-1,52%	
Wallenstam B lån	30 000	0	0,00%	-1,52%
Wihlborgs Fastigheter	66 000	6 752	7,11%	
Wihlborgs säkerhet	-32 012	0	0,00%	7,11%
		88 281	92,93%	
KONSUMENTKAPVAROR				
JM B	8 000	1 214	1,28%	1,28%
		1 214	1,28%	
Summa Aktier		89 494	94,21%	
Summa Överlåtbara värdepapper som är upptagna till handel på en reglerad marknad eller motsvarande marknad utanför EES		89 494	94,21%	
Överlåtbara värdepapper som är föremål för regelbunden handel vid någon annan marknad som är reglerad och öppen för allmänheten	Antal	Marknadsvärde, tkr	Andel av fondförmögenhet	Emittent, andel av fondförmögenhet
Aktier				
FASTIGHETER				
Fortinova Fastigheter B	138 994	3 767	3,97%	3,97%
		3 767	3,97%	
Summa Aktier		3 767	3,97%	
Summa Överlåtbara värdepapper som är föremål för regelbunden handel vid någon annan marknad som är reglerad och öppen för allmänheten		3 767	3,97%	
Finansiella instrument med positivt och negativt marknadsvärde				
Med positivt marknadsvärde	105 918		111,50%	
Med negativt marknadsvärde	-12 657		-13,32%	
Summa Finansiella instrument	93 261		98,17%	
Övriga tillgångar och skulder		1 734	1,83%	
Varav likvida medel (depå SEB)		1 564	1,65%	1,65%
Fondförmögenhet		94 995	100,00%	

FINANSIELL HÄVSTÅNG

En metod genom vilken en förvaltare ökar exponeringen för en alternativ investeringsfond, bl.a. genom lån av kontanter eller värdepapper eller via användning av derivatinstrument. Fondens exponering i procent av fondförmögenheten beräknas enligt två särskilda metoder (åtagandemetoden och bruttometoden).

Exponering	Åtagandemetoden	Bruttometoden
Min	120,5%	118,8%
Medel	125,6%	123,6%
Max	127,4%	126,0%
Per balansdagen	126,6%	124,9%

Balansräkning, tkr

TILLGÅNGAR	2025-06-30	2024
Överlåtbara värdepapper	105 918	107 825
Penningmarknadsinstrument	-	-
OTC-derivat	-	-
Övriga derivatinstrument	-	-
Fondandelar	-	-
Summa finansiella instrument med positivt marknadsvärde	105 918	107 825
Placering på konto hos kreditinstitut	-	-
Summa placeringar med positivt marknadsvärde	105 918	107 825
Bankmedel och övriga likvida medel	1 564	1 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	19
Övriga tillgångar (Not 2)	1 070	3 664
SUMMA TILLGÅNGAR	108 570	113 493

SKULDER

OTC-derivatinstrument med negativt marknadsvärde	-	-
Övriga derivatinstrument med negativt marknadsvärde	-	-
Övriga finansiella instrument med negativt marknadsvärde	12 657	10 173
Summa finansiella instrument med negativt marknadsvärde	12 657	10 173
Skatteskulder	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	182	90
Övriga skulder (Not 2)	736	3 734
SUMMA SKULDER	13 575	13 996
FONDFÖRMÖGENHET (Not 1)	94 995	99 497

POSTER INOM LINJEN

Utlånade finansiella instrument	-	-
Del av överlåtbara värdepapper som är utlånade	-	-
Mottagna säkerheter för utlånade finansiella instrument	-	-
Mottagna säkerheter för OTC-derivatinstrument	-	-
Mottagna säkerheter för övriga derivatinstrument	-	-
Övriga mottagna säkerheter	-	-
Ställda säkerheter för inlånade finansiella instrument	18 133	14 514
Ställda säkerheter för OTC-derivatinstrument	-	-
Ställda säkerheter för övriga derivatinstrument	-	-
Övriga ställda säkerheter	-	-

Noter, tkr

NOT 1. FÖRÄNDRING AV FONDFÖRMÖGENHETEN	2025-06-30	2024
Fondförmögenhet vid årets början	99 497	70 946
Andelsutgivning	1 547	39 562
Andelsinlösen	-8 304	-16 594
Årets resultat	2 255	5 583
Lämnad utdelning	-	-
SUMMA Fondförmögenhet	94 995	99 497

NOT 2. ÖVRIGA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

I övriga tillgångar ingår olikviderade affärer	1 070	3 664
I övriga skulder ingår olikviderade affärer	0	-1

Fondens utveckling

	2025-06-30	2024	2023	2022	2021
Fondförmögenhet, tkr	94 995	99 497	70 946	65 571	128 337
Totalavkastning, %	2,6	6,4	18,6	-47,9	23,4
Jämförelseindex, %	0,3	-2,0	13,9	-40,1	18,6
Andelsvärde, kr	83,20	81,08	76,21	64,30	123,41
Antal andelar, tusental	1 142	1 227	931	1 020	1 040
	2020	2019	2018	2017	2016
Fondförmögenhet, tkr	-	-	-	-	-
Totalavkastning, %	-	-	-	-	-
Jämförelseindex, %	-	-	-	-	-
Andelsvärde, kr	-	-	-	-	-
Antal andelar, tusental	-	-	-	-	-

Fondbolaget

Fondbolag

Lannebo Kapitalförvaltning AB
Box 7837, 103 98 Stockholm
Besöksadress:
Mäster Samuelsgatan 6
Kundtjänst: (9.00–17.00)
Tel: 08-5622 5222
E-post: info@lannebo.se
Hemsida: www.lannebo.se
Organisationsnummer: 556050-3020
Grundat: 27 januari 1994
Aktiekapital: 4 200 000 kronor.

Tillstånd för Lannebo Kapitalförvaltning AB att utöva fondverksamhet enligt lagen (2004:46) om värdepappersfonder gavs av Finansinspektionen den 28 mars 1994 och omauktorisering skedde den 4 maj 2005. Bolaget har sedan 8 januari 2016 även tillstånd att förvalta alternativa investeringsfonder enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Lannebo Kapitalförvaltning AB är ett helägt dotterbolag till E. Öhman J:or Asset Management AB.

Styrelse

Ordförande:
Johan Malm

Övriga ledamöter:
Mats Andersson
Björn Fröling
Johan Lannebo
Catharina Versteegh
Ann Öberg

Verkställande direktör

Jamal Abida Norling

Förvaringsinstitut

SEB, Securities Services
106 40 STOCKHOLM

Revisorer

Revisionsbolaget Ernst & Young AB
Box 7850
103 99 Stockholm
Huvudansvarig revisor är Carl Rudin

Halvårsredogörelsens undertecknande

Stockholm den dag som framgår av digital signatur

Jamal Abida Norling, VD

Fonder under förvaltning

Värdepappersfonder:

Lannebo Europa Småbolag
Lannebo Fastighetsfond
Lannebo High Yield
Lannebo Mixfond
Lannebo Mixfond Offensiv
Lannebo Norden Hållbar
Lannebo Räntefond Kort
Lannebo Småbolag
Lannebo Sustainable Corporate Bond
Lannebo Sverige
Lannebo Sverige Hållbar
Lannebo Sverige Plus
Lannebo Teknik
Lannebo Teknik Småbolag
Lärfond Balanserad
Lärfond Försiktig
Lärfond Offensiv
Nordnet Pensionsfond
Öhman Emerging Markets
Öhman FRN
Öhman Företagsobligationsfond
Öhman Global
Öhman Global Growth
Öhman Global Investment Grade
Öhman Global Småbolag
Öhman Grön Obligationsfond
Öhman Hälsa och Ny Teknik
Öhman Investment Grade
Öhman Kort Ränta
Öhman Marknad Europa
Öhman Marknad Global
Öhman Marknad Japan
Öhman Marknad Pacific
Öhman Marknad Sverige
Öhman Marknad Sverige Bred
Öhman Marknad USA
Öhman Navigator
Öhman Obligationsfond
Öhman Realräntefond
Öhman Räntefond Kompass
Öhman Småbolagsfond
Öhman Sverige
Öhman Sweden Micro Cap

Specialfonder:

Lannebo Fastighetsfond Select
Lannebo MicroCap
Lannebo NanoCap
Lannebo Oligo Global
Lannebo Småbolag Select
Öhman Sverige Fokus