

Lannebo Fastighetsfond Select A SEK

Månadsrapport juli 2025

Fortsatt vinsttillväxt under andra kvartalet

Högst tillväxt i lager/logistik/industri

Efter en relativt stark utveckling i juni föll kurserna fastighetssektorn åter i juli och Lannebo Fastighetsfond backade med 4 procent. Den svenska 5 års SWAPen steg med drygt 20 punkter till 2,4 procent vilket är i stort sett oförändrat jämfört med för ett år sedan. 3 månaders STIBOR har på ett år fallit från 3,75 procent till 2 procent och rullande tolv månaders förvaltningsresultat har i genomsnitt ökat med 7 procent för bolagen i sektorn. På ett år har dock Lannebo Fastighetsfond fallit 7 procent och vårt index har fallit 11 procent.

K-fastigheter noterade en kraftig återhämtning i juli och steg med 16 procent vilket var 10 procent bättre än Nivika som var det näst bästa bolaget i sektorn. Av våra innehav utvecklades Stendörren bäst med en uppgång om 5 procent, även Public Property Invest samt Olav Thon uppvisade en positiv avkastning under juli. Corem uppvisade den svagaste utvecklingen i sektorn med en nedgång om 16 procent. Av våra innehav uppvisade Platzer den svagaste utvecklingen med en nedgång om nästan 13 procent följt av Nyfosa som föll 10 procent samt Catena som föll 8 procent.

Under juli har vi ökat vår exponering mot JM efter att deras rapport för andra kvartalet fick ett svagt mottagande. 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. Även Platzer anser vi fick en allt för svag kursreaktion efter deras rapport vilket medförde att vi köpte fler aktier. Som följd av utflöden har vi minskat våra innehav i flertalet av våra innehav. Störst har minskningen varit i Balder följt av Stendörren och Intea.

Baserat på förvaltningsresultat har 93 procent av sektorn redovisat resultat under juli. I genomsnitt växte förvaltningsresultatet med 8 procent jämfört med andra kvartalet 2024 vilket var fjärde kvartalet på rak med stigande förvaltningsresultat per aktie. Bolag med huvudsaklig exponering mot lagerlogistik/lätt industri uppvisade den högsta tillväxten och även bolag med huvudsaklig exponering mot hyresrätter ökade förvaltningsresultat per aktie något mer än sektorsnittet. Undantaget var bolag med huvudsaklig exponering mot kontor, för dessa bolag var förvaltningsresultat per aktie i genomsnitt 1 procent lägre än i andra kvartalet 2024. Atrium Ljungberg, Castellum och Corem rapporterade en tvåsiffrig nedgång i förvaltningsresultat per aktie. Nettouthyrningen för bolag på Stockholms kontorsmarknad fortsätter också utvecklas svagt. I andra kvartalet summerade nettouthyrningen för Castellum i Stockholm, Fabege samt Vasakronan till -72 miljoner kronor. De senaste 12 månaderna uppgår nettouthyrningen för dessa bolag till -198 miljoner kronor jämfört med plus 11 miljoner kronor vid samma tidpunkt 2024.

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.

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	-4.1%	-4.0%
1 år	-6.2%	-10.4%
3 år	3.9%	-6.3%
5 år	-	-
10 år	-	-

Årsavkastning	Fond	Index
YTD	-1.6%	-3.7%
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%	-	-	-	-	-

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	86 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 (%)	27.5	24.6
Tracking Error (%)	5.4	-
Informationskvot	1.6	-
Omsättningshastighet (ggr)	0.5	-
Sharpekvot	0.4	-
Alfa	7.7	-
Beta	1.1	-
Totalt antal innehav	25	-
Summa 10 största innehav	74.3%	-

Exponering

Största Innehav

Sagax AB	10.2%
Fastighets AB Balder	10.2%
Np3 Fastigheter AB	10.1%
Fastighetsbolaget Emilshus AB	8.3%
Swedish Logistic Property AB	7.5%
Wihlborgs Fastigheter AB	7.3%
Stendörren Fastigheter AB	7.1%
Public Property Invest AS	4.6%
Platzer Fastigheter Holding Ab (Publ)	4.5%
Olav Thon Eiendomsselskap, Norge	4.5%

Geografisk fördelning

Sverige	91.3%
Norge	9.1%
Finland	-2.8%
Likviditet	2.4%

Branschfördelning

Fastighet	94.5%
Sällanköpsvaror	3.1%
Likviditet	2.4%

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

37.8%

Andel bolag med vetenskapligt baserade klimatmål (SBT)

1.6

Fondens koldioxidavtryck (CO2/mEur)

–

Antal bolag föremål för dialog

14.2%

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 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.