

Lannebo Fastighetsfond Select A SEK

Månadsrapport augusti 2025

Svagt fallande kurs för fonden i augusti Avkastning på investeringar avgörande för vinststillväxt över tid

Augusti bjöd på relativt små rörelser och Lannebo Fastighetsfond Select uppvisade en nedgång på knappa 2 procent under månaden. JM, NP3 och Nyfosa hade den svagaste utvecklingen och backade 5-6 procent under augusti. Bäst av våra innehav gick Fortinova och KlaraBo. Den svenska 5 åringen handlas strax under 2,3 procent vilket är ca 10 punkter lägre än i slutet av juli och ca 10 punkter högre än för ett år sedan. På 12 månader är fonden ned 14 procent samtidigt som vårt jämförelseindex fallit 19 procent.

Som följd av utflöden under månaden har vi inte ökat vår exponering mot något bolag. Det bolag vi minskat vår investering mest i är Public Property Invest efter stark kursutveckling under året. Vi har även minskat vår investering i Diös och Wihlborgs.

Den svenska fastighetssektorn uppvisar stora skillnader i avkastning. Som exempel har NP3 på tio år givit en totalavkastning om 840% jämfört med Hufvudstaden som givit en totalavkastning om 45 procent. Det finns flera anledningar till skillnader i utfall men vi anser att den viktigaste förklaringen är förmåga att investera kapital till en god avkastning. De senaste tio åren har Hufvudstaden investerat 8,5 miljarder och ökat driftresultatet med 375 miljoner kronor. Den höga inflationen har dock givit ett betydande bidrag. Om Hufvudstaden fått igenom 80 procent av KPI, alla intäkter är inte indexerade, så har inflationsklausuler givit ett bidrag om 320 miljoner kronor. Det medför att investeringarna endast ökat driftresultatet med ca 55 miljoner kronor vilket indikerar under 1% avkastning på investeringarna i genomsnitt. Vi anser att detta indikerar att Hufvudstaden är tvungna att investera stora belopp för att behålla befintliga hyresgäster och ännu mer för att få in nya hyresgäster. Samma exercis i NP3 visar att de investerat 16,1 miljarder kronor på tio år, driftresultatet har ökat med 1,347 miljoner kronor varav 273 miljoner kommer från inflationsjusteringar om de fått igenom 90 procent av KPI, vi uppskattar att NP3 har indexering på en större andel av hyresintäkterna. Det motsvarar en avkastning på investerat kapital om i snitt 6,7 procent.

Effekten på vinststillväxt av olika nivåer i avkastning på investeringar är betydande. I Hufvudstaden har förvaltningsresultat per stamaktie har ökat med 25 procent de senaste 10 åren, jämfört med en tillväxt i NP3 om 314 procent. Samtidigt har nettoskuld/rörelseresultat i NP3 minskat från 9,6x 2015 till 7,3x 2025e. I Hufvudstaden har ration i stället ökat från 4,6x 2015 till 7,5x 2025e. Att Hufvudstaden har högre nettoskuld i förhållande till rörelseresultatet än NP3 är få medvetna om.

Trots en betydligt högre historisk vinststillväxt i NP3 och lägre belåning i förhållande till rörelseresultat så handlas NP3 på 17x året förvaltningsresultat jämfört med att Hufvudstaden handlas på 22x. Med Mark Twain's citat "history doesn't repeat but it rhymes" i åtanke så förväntar vi oss att totalavkastningen i NP3 även framgent kommer vara betydligt bättre än i Hufvudstaden.

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	-1.6%	-2.2%
1 år	-9.5%	-14.0%
3 år	10.0%	-2.6%
5 år	-	-
10 år	-	-

Årsavkastning	Fond	Index
YTD	-3.2%	-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%	-	-	-	-

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	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 (%) ¹	27.5	24.7
Tracking Error (%) ¹	5.1	-
Informationskvot ¹	1.9	-
Omsättningshastighet (ggr) ²	0.4	-
Sharpekvot	0.4	-
Alfa ¹	9.1	-
Beta ¹	1.1	-
Totalt antal innehav	25	-
Summa 10 största innehav	75.4%	-

¹ Beräknas på 24 månader

² Beräknas på 12 månader

Exponering

Största Innehav

Fastighets AB Balder	10.8%
Sagax AB	10.3%
Np3 Fastigheter AB	10.2%
Fastighetsbolaget Emilshus AB	8.6%
Swedish Logistic Property AB	7.7%
Stendörren Fastigheter AB	7.1%
Wihlborgs Fastigheter AB	7.1%
Olav Thon Eiendomsselskap, Norge	4.5%
Catena AB	4.5%
Nyfosa AB	4.5%

Geografisk fördelning

Sverige	92.4%
Norge	8.8%
Finland	-2.7%
Likviditet	1.5%

Branschfördelning

Fastighet	95.3%
Sällanköp	3.2%
Likviditet	1.5%

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.