

Lannebo Fastighetsfond

Halvårsredogörelse 2025



LANNEBO FASTIGHETFOND

Fondbeskrivning

En investering i Lannebo Fastighetsfond 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	2021-09-15
Kursnotering	Daglig
Ansvariga förvaltare	Tobias Kaj Philip Hallberg
Jämförelseindex	VINX Real Estate SEK NI
Fondnummer hos Pensionsmyndigheten	-
Organisationsnummer	515603-1733

AVGIFTER

Förvaltningsavgift Andelsklass A SEK	1,00% + rörligt
Förvaltningsavgift Andelsklass A SEK F	1,60%
Försäljningsavgift	Ingen
Inlösenavgift	Ingen

Redovisningsprinciper

VÄRDEPAPPERSFONDER

Fondens verksamhet regleras av lagen (2004:46) om värdepappersfonder samt dess fondbestämmelser. Fondens redovisning följer Finansinspektionens författningssamling (FFFS 2013:9) föreskrifter angående värdepappersfonder.

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.

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 tilläggsriskmarginaler används när det sker värdeförändringar.

Fondbeskrivning och Fondfakta	2
Redovisningsprinciper	2
Riskbedömningsmetod	2
Förvaltningsberättelse	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.

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.

Förvaltningsberättelse

FONDENS UTVECKLING

Fondförmögenheten steg från 570 miljoner kronor vid ingången av 2025 till 692 miljoner kronor den 30 juni 2025. Nettot av in- och utflöden i fonden var plus 99 miljoner kronor. Fonden steg under perioden med 3,2 procent. Fondens jämförelseindex steg med 0,3 procent.

HALVÅRET SOM GÅTT

De innehav som bidrog mest positivt till fondens utveckling var Intea, Public Properties och Olav Thon. 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.

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.

Olav Thon äger främst köpcentrum i Norge och Sverige. Bolaget har under lång tid uppvisat god tillväxt i förvaltningsresultat per aktie och en stark balansräkning vilket möjliggör expansion. Norska bolag har gynnats av att den norska centralbanken genomfört sin första räntesänkning under 2025.

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 varit OK med 5 procent tillväxt i förvaltningsresultat i Q1 och vi estimerar att förvaltningsresultatet 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	Marknads- värde, tkr	Andel av fondförmögenhet	Emittent, andel av fondförmögenhet
Aktier				
FASTIGHETER				
Atrium Ljungberg	-190 000	-6 425	-0,93%	
Atrium Ljungberg lån	190 000	0	0,00%	-0,93%
Brinova Fastigheter B	1 270 000	21 273	3,08%	3,08%
Castellum A	240 000	29 772	4,31%	4,31%
Catena	65 500	31 610	4,57%	4,57%
Citycon	-144 700	-6 158	-0,89%	
Citycon lån	144 700	0	0,00%	-0,89%
Diös Fastigheter	452 000	31 301	4,53%	
Diös Fastigheter AB säkerhet	-200 995	0	0,00%	4,53%
Eastnine	540 000	26 892	3,89%	3,89%
Fabege	-115 000	-9 735	-1,41%	
Fabege lån	122 700	0	0,00%	-1,41%
Fastighets Balder B	890 000	62 531	9,04%	
Balder B säkerhet	-421 564	0	0,00%	9,04%
Fastighetsbolaget Emilshus B	605 075	31 464	4,55%	4,55%
Hufvudstaden A	-96 000	-11 856	-1,71%	
Hufvudstaden A lån	97 000	0	0,00%	-1,71%
Intea Fastigheter AB B	115 000	8 930	1,29%	1,29%
KlaraBo Sverige B	1 700 000	28 152	4,07%	4,07%
NP3 Fastigheter	207 000	55 890	8,08%	8,08%
Nyfosä	340 000	32 028	4,63%	4,63%
Olav Thon Eiendomsselskap	110 000	30 353	4,39%	4,39%
Platzer Fastigheter Holding B	377 000	30 122	4,36%	4,36%
Public Property Invest	1 318 165	29 732	4,30%	4,30%
Sagax B	286 000	61 776	8,93%	8,93%
Stendorren Fastigheter B	164 000	32 144	4,65%	4,65%
Stenhus Fastigheter i Norden	842 979	9 610	1,39%	1,39%
Swedish Logistic Property B	1 160 000	49 184	7,11%	7,11%
Trianon B	1 463 000	27 738	4,01%	4,01%
Wallenstam B	-180 000	-8 680	-1,26%	
Wallenstam B lån	180 000	0	0,00%	-1,26%
Wihlborgs Fastigheter	393 000	40 204	5,81%	
Wihlborgs säkerhet	-183 951	0	0,00%	5,81%
		627 853	90,79%	
KONSUMENTKAPVAROR				
JM B	105 000	15 929	2,30%	2,30%
		15 929	2,30%	
Summa Aktier		643 782	93,09%	
Summa Överlåtbara värdepapper som är upptagna till handel på en reglerad marknad eller motsvarande marknad utanför EES		643 782	93,09%	
Överlåtbara värdepapper som är föremål för regelbunden handel vid någon annan marknad som är reglerad och öppen för allmänheten				
Aktier				
FASTIGHETER				
Fortinova Fastigheter B	1 010 000	27 371	3,96%	3,96%
		27 371	3,96%	
Summa Aktier		27 371	3,96%	
Summa Överlåtbara värdepapper som är föremål för regelbunden handel vid någon annan marknad som är reglerad och öppen för allmänheten		27 371	3,96%	
Finansiella instrument med positivt och negativt marknadsvärde				
Med positivt marknadsvärde		714 006	103,25%	
Med negativt marknadsvärde		-42 853	-6,20%	
Summa Finansiella instrument		671 153	97,05%	
Övriga tillgångar och skulder				
Varav likvida medel (depå SEB)		41 762	6,04%	6,04%
Fondförmögenhet		691 558	100,00%	

Balansräkning, tkr

TILLGÅNGAR	2025-06-30	2024
Överlåtbara värdepapper	714 006	581 878
Penningmarknadsinstrument	-	-
OTC-derivat	-	-
Övriga derivatinstrument	-	-
Fondandelar	-	-
Summa finansiella instrument med positivt marknadsvärde	714 006	581 878
Placering på konto hos kreditinstitut	-	-
Summa placeringar med positivt marknadsvärde	714 006	581 878
Bankmedel och övriga likvida medel	41 762	16 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	183	65
Övriga tillgångar (Not 2)	6 053	524
SUMMA TILLGÅNGAR	762 004	599 225

SKULDER

OTC-derivatinstrument med negativt marknadsvärde	-	-
Övriga derivatinstrument med negativt marknadsvärde	-	-
Övriga finansiella instrument med negativt marknadsvärde	42 853	24 567
Summa finansiella instrument med negativt marknadsvärde	42 853	24 567
Skatteskulder	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	829	586
Övriga skulder (Not 2)	26 764	4 510
SUMMA SKULDER	70 446	29 663
FONDFÖRMÖGENHET (Not 1)	691 558	569 562

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	62 356	42 415
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	569 562	260 975
Andelsutgivning	256 214	558 554
Andelsinlösen	-157 508	-251 241
Årets resultat	23 290	1 274
Lämnad utdelning	-	-
SUMMA Fondförmögenhet	691 558	569 562

NOT 2. ÖVRIGA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

I övriga tillgångar ingår olikviderade affärer	6 053	524
I övriga skulder ingår olikviderade affärer	-25 009	-2 662

Fondens utveckling

	2025-06-30	2024	2023	2022	2021
Fondförmögenhet, tkr	691 558	569 562	260 975	116 526	176 482
Andelsklass A SEK					
Totalavkastning, %	3,2	5,3	18,3	-46,1	13,8
Jämförelseindex, %	0,3	-2,0	13,9	-40,1	10,1
Andelsvärde, kr	78,82	76,39	72,56	61,30	113,79
Antal andelar, tusental	3 356	3 353	1 850	1 411	1 398
Andelsklass A SEKF					
Totalavkastning, %	3,3	4,6	17,6	-46,4	14,9
Jämförelseindex, %	0,3	-2,0	13,9	-40,1	10,1
Andelsvärde, kr	78,20	75,73	72,38	61,60	114,95
Antal andelar, tusental	5 461	4 139	1 741	488	151

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