

Lannebo Fastighetsfond A SEK

Månadsrapport september 2025

Kreditspreadar på rekordlåga nivåer

Fallande kurser för tredje månaden i rad

Med en nedgång om 1 procent föll fonden för tredje månaden i rad. Det var femte gången under fyra år som fonden fallit tre månader i rad, hittills under denna period har fonden aldrig fallit fyra månader i rad. Riksbanken genomförde under september sin 9:e räntesänkning på 17 månader vilket medför en styrränta på 1,75 procent. Den svenska femårs SWAPen steg 9 punkter under september till 2,36 procent men är fortfarande ner från 2,51 procent vid årsskiftet. Under året är Lannebo Fastighetsfond ner 4 procent och vårt jämförelseindex ner 7 procent.

Under september har vi åter adderat Pandox som ett nytt innehav i fonden. Vi förväntar oss att bolaget under 2026 kommer gynnas av en bättre konjunktur men även att estimaten i närtid kommer se en betydande positiv effekt av förvärvet av den irländska hotellägaren och operatören Dalata där Pandox köper fastigheterna och säljer driftverksamheten till Scandic. För att finansiera investeringen i Pandox samt hantera utflöden under månaden har vi sålt innehav i 17 bolag. De största försäljningarna har skett i Stenhus, Public Property Invest och Intea. I det sistnämnda har vi nu sålt hela vår position efter att aktien stigit över 50 procent i år.

Inom investeringar så brukar man skämtsamt säga att kreditinvesterar främst ser risker, medan aktieinvesterar främst fokuserar på potential och framtida avkastning. Med det i beaktande är det intressant att kreditmarginaler inom såväl bank som obligationsfinansiering (påslag utöver basränta) är på rekordlåga nivåer samtidigt som värderingen på aktiemarknaden är kring bottenivåer för fastighetssektorn.

Som exempel på den väsentliga förbättringen på obligationsmarknaden så emitterade ett av fondens innehav Nyfosa en obligation om 850 miljoner kronor i april 2023 med tre års löptid till en kreditmarginal om 5,5 procent, vilket resulterade i en total räntekostnad om 9,5 procent när STIBOR låg på 4,0 procent. Detta kan jämföras med att Nyfosa i juni i år emitterade en obligation med tre och ett halvt års löptid till en kreditmarginal om 2,25 procent, vilket ger en total räntekostnad om 4 procent då STIBOR fallit till 1,75 procent. Även NP3, som är ett av fondens största innehav, emitterade två obligationer 2023 till 5,25-5,5 procent kreditmarginal, i augusti 2025 emitterade de en ny obligation till en marginal om 2,15 procent.

Utvecklingen innebär nästan 60 procent lägre finansieringskostnader på två år. Vi ser fortsatt fallande finansieringskostnader som en bidragsfaktor för resultattillväxt för sektorn. Nyfosa påkallade i slutet av september att man ämnar förtidsinlösa både obligationen från 2023 och sin hybridobligation, vilket vi bedömer ökar kassaflödet per aktie med cirka 3 procent 2026, givet refinansiering med banksskuld.

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%	-0.9%
1 år	-15.0%	-19.6%
3 år	38.1%	16.9%
5 år	-	-
10 år	-	-

Årsavkastning	Fond	Index
YTD	-3.6%	-6.6%
2024	5.3%	-2.0%
2023	18.3%	13.9%
2022	-46.1%	-40.2%

Månadsavkastning innevarande år					
Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
3.1%	-2.0%	-7.9%	4.8%	0.3%	5.5%
Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
-4.6%	-1.5%	-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	2021-09-15
Risk	5/7
Bankgiro	5718-7254
ISIN	SE0016609663
Förvaltningsavgift	1.03%
Transaktionskostnader	0.15%
*Löpande kostnader	1.45%
Jämförelseindex	VINX Real Estate SEK NI
Fondförmögenhet	590 mkr
Öppen för handel	Dagligen
Minsta investeringsbelopp	100 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	26.3	24.1
Tracking Error (%) ¹	4.8	-
Informationskvot ¹	2.0	-
Omsättningshastighet (ggr) ²	0.6	-
Sharpekvot	0.6	-
Alfa ¹	9.2	-
Beta ¹	1.1	-
Totalt antal innehav	27	-
Summa 10 största innehav	62.1%	-

¹ Beräknas på 24 månader

² Beräknas på 12 månader

Exponering

Största Innehav

Fastighets AB Balder	8.6%
Np3 Fastigheter AB	8.4%
Sagax AB	8.4%
Swedish Logistic Property AB	7.7%
Wihlborgs Fastigheter AB	6.0%
Fastighets AB Trianon	4.7%
Platzer Fastigheter Holding Ab (Publ)	4.6%
Catena AB	4.6%
Stendörren Fastigheter AB	4.6%
Fastighetsbolaget Emilshus AB	4.6%

Geografisk fördelning

Sverige	91.4%
Norge	8.4%
Finland	-1.8%
Likviditet	2.0%

Branschfördelning

Fastighet	94.9%
Sällanköp	3.1%
Likviditet	2.0%

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

43.1%

Andel bolag med vetenskapligt baserade klimatmål (SBT)

1.8

Fondens koldioxidavtryck (CO2/mEur)

–

Antal bolag föremål för dialog

16.6%

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.