

Lannebo Fastighetsfond E

Månadsrapport oktober 2025



Sjätte kvartalet på raken med positiv tillväxt i förvaltningsresultat

Ökad investeringstakt driver kassaflödestillväxt

Efter en svag kursutveckling under det tredje kvartalet så steg fastighetsaktier under oktober. Lannebo Fastighetsfond steg med 3,2 procent medan jämförelseindex steg med 2,0 procent. Den svenska femårs SWAPen förblev oförändrad under oktober på 2,36 procent men är fortfarande ner från 2,51 procent vid årsskiftet. Under året är Lannebo Fastighetsfond ner 0,6 procent och vårt jämförelseindex ner 4,7 procent.

Under oktober har vi varit nettosäljare till följd av utflöden i fonden. Samtidigt har vi under månaden ökat vårt innehav i JM, Castellum och Pandox. Trots en fortsatt svag utveckling i det tredje kvartalet för JM, så förväntar vi oss att utsikterna kommer att förbättras under kommande år. Lågre finansieringskostnader tillsammans med stigande disponibla inkomster och förändrade amorteringsregler bör ha en positiv effekt på aktiviteten på bostadsmarknaden och även gynna bostadspriser. Med ett väldigt lågt utbud på nyproducerade bostäder till följd av få byggstarter senaste åren, så bedömer vi det som positivt att JM bibehöll sin guidning om att byggstarter för helår 2025 skulle öka mot föregående år. För att hantera utflöden under månaden har vi sålt innehav i 19 bolag. De största försäljningarna har skett i Swedish Logistic Property, Trianon och Sagax.

Baserat på förvaltningsresultat har 95 procent av sektorn redovisat resultat under oktober. I genomsnitt växte förvaltningsresultatet med 7 procent jämfört med tredje kvartalet 2024 vilket var sjätte kvartalet på raken med stigande förvaltningsresultat. Bolag med huvudsaklig exponering mot lagerlogistik/lätt industri har fortsatt den högsta tillväxten och även bolag med huvudsaklig exponering mot hyresrätter ökade förvaltningsresultat något mer än sektorsnittet. Bolag med huvudsaklig exponering mot kontor rapporterade ett förvaltningsresultat i genomsnitt 3 procent högre än i tredje kvartalet 2024. Atrium Ljungberg, Castellum och Corem rapporterade en nedgång i förvaltningsresultat.

Som vi nämnt i tidigare månadsbrev, så har vår förväntansbild varit att investeringstakten för fondens innehav ska öka till följd av att skuldsättningen har kommit ner i förhållande till kassaflöden, attraktiva förvärvsmöjligheter med bra initial avkastning och en gynnsam finansieringsmarknad. Hittills för 2025 uppgår nettoinvesteringarna för fondens innehav (för de bolag som har rapporterat) till knappa 50 miljarder, vilket motsvarar en ökning med 57% mot föregående år, där det är nettoförvärv av fastigheter som driver ökningen. Totala takten på nettoförvärv ligger på knappa 39 miljarder för året, vilket i princip motsvarar en dubbelt så hög takt mot föregående år, medan investeringar i befintliga fastigheter och projekt är ner med 8% i årstakt. Trots den ökade investeringstakten är skuldsättning i förhållande till rörelseresultat marginellt ner mot föregående år. Vår bedömning är att fondens innehav kommer att fortsätta återinvestera sitt kassaflöde, primärt i nya förvärv under det kommande året, och på så sätt fortsätta att driva kassaflödestillväxten.

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	3.2%	2.0%
1 år	-4.3%	-9.2%
3 år	37.1%	14.6%
5 år	-	-
10 år	-	-

Årsavkastning	Fond	Index
YTD	-0.6%	-4.7%
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%	3.2%	-	-

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	530 mkr
Öppen för handel	Dagligen
Minsta investeringsbelopp	100 kr
LEI-kod	549300P1LRETLDRKHC53

* 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	26.1	23.9
Tracking Error (%) ¹	4.9	-
Informationskvot ¹	2.1	-
Omsättningshastighet (ggr) ²	0.7	-
Sharpekvot	0.7	-
Alfa ¹	9.1	-
Beta ¹	1.1	-
Totalt antal innehav	26	-
Summa 10 största innehav	61.8%	-

¹ Beräknas på 24 månader

² Beräknas på 12 månader

Exponering

Största Innehav

Sagax AB	8.7%
Fastighets AB Balder	8.5%
Np3 Fastigheter AB	8.4%
Swedish Logistic Property AB	6.9%
Wihlborgs Fastigheter AB	6.0%
Eastnine AB (PUBL)	4.8%
Stendörren Fastigheter AB	4.7%
Pandox AB	4.7%
Fastighetsbolaget Emilshus AB	4.6%
Catena AB	4.5%

Geografisk fördelning

Sverige	90.8%
Norge	8.4%
Finland	-1.6%
Likviditet	2.3%

Branschfördelning

Fastighet	93.8%
Sällanköp	3.8%
Likviditet	2.3%

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 disclosuresförordningen. 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

2.5°C

Implicit temperaturhöjning (ITR) i fonden

46.7%

Andel bolag med vetenskapligt baserade klimatmål (SBT)

1.3

Fondens koldioxidavtryck (CO2/mEur)

–

Antal bolag föremål för dialog

17.6%

Taxonomiförenlighet

39.1%

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 marknads värde 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.