

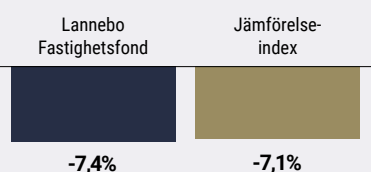
Lannebo Fastighetsfond

Sverigeregistrerad aktiefond
Månadsrapport september 2021

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.

Jan 2021 | Feb 2021 | Mar 2021 | Apr 2021 | Maj 2021 | Jun 2021 | Jul 2021 | Aug 2021 | **Sep 2021** | Okt 2021 | Nov 2021 | Dec 2021

Utveckling sedan start



Rekordpriser i transaktioner men svag börsutveckling

Investerat i Balder, NP3 och Sagax

Efter den starka börsutvecklingen de senaste månaderna föll fastighetssektorn tillbaka under september. Oro för den skuldtyngda kinesiska bostadsutvecklaren Evergrande samt stigande långräntor i USA har varit i fokus och utmålas som förklaringar till nedgången för sektorn. Vår bedömning är dock att nedgången snarare handlar om vinsthemtagningar efter att sektorn stigit med 46 procent från slutet av februari till mitten av september.

Vi anser att utsikterna för Evergrande att reda ut sina finansiella problem är svårbedömda. Den direkta kopplingen från en bostadsutvecklare i Kina till förvaltande bolag i Norden är begränsade men det finns en risk för spridningseffekter till obligationsmarknaden. De fem största noterade bolagen hade förvisso 177 miljarder kronor i obligationslån med långa löptider vid utgången av juni men också 81 miljarder kronor i tillgänglig likviditet. Vi anser att det talar för att eventuell oro på obligationsmarknaden snarare får en kortsiktig effekt på tillväxtutsikterna för nordiska fastighetsbolag än att det skulle påverka de långsiktiga tillväxtpotentialerna.



Philip Hallberg & Tobias Kaj

Avkastning

Avkastning, %	Lannebo Fastighetsfond	Jämförelse-index
September 2021	-7,4	-7,1
Sedan start (210915)	-7,4	-7,1

¹ Avkastningen är beräknad på slutkurser.

Avkastning per månad

Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
-	-	-	-	-	-
Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
-	-	-7,4			

En eventuell ränteuppgång medför en risk för børsentimentet för fastighetsbolag men ger samtidigt positiva effekter för långsiktig tillväxt i bolagen. En ränteuppgång sker sannolikt endast i en miljö då ekonomin utvecklas väl och inflationen stiger. En hög ekonomisk aktivitet bör möjliggöra en högre uthyrningsgrad, dessutom är kommersiella hyror direkt kopplade till KPI vilket gör att hyrorna per den 1 januari stiger med den ojusterade inflationen i oktober.

När vi tittar på de transaktioner som skett under året är vår bedömning att bolagens värderingar släpar efter, framför allt inom bostäder, samhällsfastigheter samt lager/industri/logistik. Under september sålde Akelius en stor portfölj med bostäder i Tyskland, Sverige och Danmark för cirka 92,5 miljarder kronor. Massmedialt förekommer uppgifter om att transaktionen genomförts baserat på ett avkastningskrav om cirka 2,3 procent. Vi uppskattar dock att den faktiska avkastningen från portföljen ligger under 2 procent. Detta är en markant lägre nivå än vi tidigare sett i transaktioner för denna typ av bostäder. Sammantaget talar det för att vi kommer att se fortsatta positiva värderingsökningar i fastighetsbolagen under kommande kvartal.

Vi har under månaden successivt handlat in innehav i fonden som startade den 15 september. I dagsläget är Balder fondens största innehav följt av NP3, SBB, Sagax, Nyfosa och K-Fastigheter. Det är bolag som visat en hög historisk tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie, där vi ser goda utsikter för fortsatt tillväxt och där vi har stort förtroende för ledningen.

Totalt i fonden har vi över 50 procents exponering mot bolag med en majoritet av portföljen i bostäder och/eller samhällsfastigheter. Vi har också en större exponering mot bolag med fokus på lager/industri/logistik än mot bolag med övervägande delen kontor, trots att kontor är det största segmentet för de börsnoterade fastighetsbolagen. Portföljen speglar därmed vår syn på vart vi långsiktigt ser bäst tillväxtutsikter.

Avslutningsvis kan vi konstatera att utvecklingen i fonden och på marknaden under de första två veckorna inte varit vad vi önskat, men vi hoppas få ert fortsatta förtroende och ser med tillförsikt framtiden an.

10 största innehav

Värdepapper	Andel av fond, %
Balder B	12.3
NP3 Fastigheter	9.7
SBB B	9.5
Sagax B	9.5
Nyfosa	7.5
K-Fast Holding B	6.4
Entra	4.0
Amasten Fastighets	3.9
K2A Knaust & Andersson B	3.9
Platzer Fastigheter B	3.9
Summa tio största innehav	70,6
Likviditet	4,7
Totalt antal innehav	22

Större förändringar under månaden

Köp

Fonden startade 15 september och alla innehav är nya

Försäljningar

-

Risk / avkastningsprofil

Lägre risk Högre risk

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Nyckeltal

	Lannebo Fas- tighets-	Jäm- förelse- index
Sharpekvot	N/A	N/A
Totalrisk (%)	N/A	N/A
Tracking error	N/A	
Informationskvot	N/A	
Alfa	N/A	
Beta	N/A	
Active share (%)	53	
Omsättningshastighet	N/A	
Bruttoexponering, aktier (%)	106	
Nettoexponering, aktier (%)	97	

Geografisk fördelning

	Andel av fond (%)
1. Sverige	91,3
2. Norge	4,0
3. Likviditet	4,7

Fondfakta

Förvaltare	Tobias Kaj & Philip Hallberg
Fondens startdatum	2021-09-15
Andelskurs (kr)	92,61
Fondförmögenhet (mkr)	60,9
Förvaltningsavgift (%)	1,0% fast + 20% rörlig eventuell överavkastning
Bankgiro	5718-7254
ISIN	SE0016609663
Öppen för handel	Dagligen
Minsta investeringsbelopp	100 kr
Tillsynsmyndighet	Finansinspektionen
LEI-kod: 549300P1LRETLDRKHC53	

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.

Fonden riktar sig till dig som

- Vill ta del av utvecklingen på den nordiska fastighetsmarknaden.
- Tror på aktiv förvaltning och investeringar baserade på en tydlig uppfattning om varje enskilt bolag.
- Har en placeringshorisont på minst fem år.

Placeringsinriktning

Lannebo Fastighetsfond är en aktiv förvaltd aktiefond med fokus på långsiktighet och riskmedvetenhet. En investering i fonden ger dig en fokuserad inriktning mot nordiska bygg- och fastighetsbolag. Målet är att med en koncentrerad portfölj skapa möjlighet till god riskjusterad avkastning.

Förklaringar

Jämförelseindex Fondens jämförelseindex är VINX Real Estate SEK NI. Andelskursen för fonden sätts före den tidpunkt då kursen för index hämtas. Detta kan ibland medföra att en jämförelse mellan dem kan bli missvisande.

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).

Totalrisk Anges som standardavvikelsen för variationerna i fondens eller index totala avkastning.

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.

Informationskvot Ett mått på riskjusterad avkastning. Den mäts som den aktiva avkastningen delat med portföljens aktiva risk.

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.

Active share Anger hur stor andel av fonden som avviker från sitt jämförelseindex.

Alla nyckeltal beräknas enligt Fondbolagens förenings riktlinjer.