

Lannebo Fastighetsfond Select

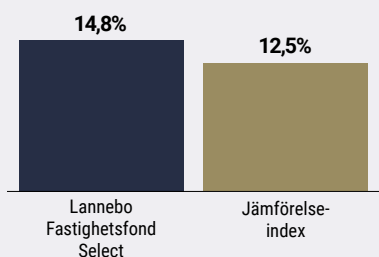
Sverigeregistrerad aktiefond

Månadsrapport oktober 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



Stark start för fonden

Medvind för logistikfastigheter

Lannebo Fastighetsfond Select startade 30 september efter att fastighetsindex fallit 14 procent från toppen sex veckor tidigare. Under oktober skedde sedan en betydande återhämtning och index steg med 12,5 procent. Fondens fyra största innehav, Balder, NP3, Sagax och SBB utvecklades samtliga bättre än index och bidrog till att fonden steg med 14,8 procent under oktober.

De aktier som har utvecklats starkast i sektorn under oktober är NP3 (+34 procent), Stenhus (+29 procent), Sagax (+23 procent), Corem (+23 procent) samt Brinova (+19 procent). Glädjande nog är samtliga innehav i Lannebo Fastighetsfond Select.

Bolagens delårsrapporter har varit i fokus för månadens nyhetsflöde. Vi anser att utvecklingen under tredje kvartalet stärker oss i vår övertygelse att fastighetsbolag ska utvärderas utifrån utvecklingen av förvaltningsresultatet och inte av substans eller fastighetsvärde.

I segmentet hyresbostäder har framför allt Akelius-försäljningen, men även flera mindre transaktioner, indikerat att avkastningskraven fortsatt falla, och därmed fastighetsvärden fortsatt öka. För kontor är däremot vår bild att de transaktioner som genomförts under året har hamnat relativt nära de senaste värderingarna. De flesta bolagen har dock skrivit upp sina fastighetsvärden med ca 1 procent och ett bolag



Philip Hallberg & Tobias Kaj

Avkastning

Avkastning, %	Lannebo Fastighetsfond Select	Jämförelseindex
Oktober 2021	14,8	12,5
Sedan start (210930)	14,8	12,5

¹ Avkastningen är beräknad på slutkurser.

Avkastning per månad

Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
-	-	-	-	-	-
Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
-	-	-	14,8		

som Wallenstam, med en övervägande del bostäder, har till och med skrivit upp sina fastigheter mindre än genomsnittet. Många bolag med mycket bostäder som Amasten, Fortinova, K-fastigheter och Trianon har ännu inte lämnat delårsrapport där september ingår.

Tittar vi däremot på utvecklingen av förvaltningsresultatet efter betald skatt per stamaktie är skillnaden väsentligt större och speciellt om vi jämfört utfallet i årets tredje kvartal med det tredje kvartalet 2019, det vill säga innan pandemin slog till. Då kan vi konstatera att bolag med mycket handelsytor har drabbats hårt och nedgången uppgår till 33 procent i Citycon och 19 procent i Atrium Ljungberg, som förvisso har större exponering mot kontor än handel. Hufvudstaden har ännu inte rapporterat men vi förväntar oss en nedgång på ca 7 procent i förvaltningsresultat. Castellum och Fabege, båda med stor andel kontor, uppvisar en begränsad tillväxt om 1-2 procent.

De riktiga snabbväxarna finner vi inom segmentet lager/industri. Sagax uppvisar en makalös tillväxt på 101 procent (även justerat för en ovanligt hög skattebetalning i tredje kvartalet 2019 så uppgår tillväxten till 62 procent). Nyfosa visar en tillväxt om 53 procent och NP3 om 33 procent. Tillväxten för Catena om 21 procent kan tyckas blygsam jämfört med de närmaste konkurrenterna men är såklart imponerande i absoluta tal, speciellt om vi beaktar att vi under denna period har genomgått en pandemi unik under vår livstid.

Det finns givetvis ingen garanti för att denna tillväxt kommer fortsätta i oförändrad takt men i och med att de snabbväxande bolagen främst växer genom att återinvestera vinsterna de genererar ser vi fortsatt tillväxt som mycket trolig även om taken i vissa bolag såklart kan avta.

Det faller sig naturligt att likheterna mellan Lannebo Fastighetsfond Select och Lannebo Fastighetsfond är fler än skillnaderna. De fem största innehaven är Balder, NP3, Sagax, SBB samt K-fastigheter i båda fonderna. 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. Stenhus Fastigheter i Norden är en aktie som vi endast äger i Lannebo Fastighetsfond Select då fonden med månadsvis handel har större möjligheter att investera i bolag med lägre likviditet.

Vi gillar bolag med låg operationell risk och har en tydlig övervikt av bolag med en majoritet av portföljen i bostäder och/eller samhällsfastigheter. Vi har även en betydligt större exponering mot bolag med fokus på lager/industri/logistik (ca 30 procent) än mot bolag med övervägande delen kontor (ca 12 procent), trots att kontor är det största segmentet för de börsnoterade fastighetsbolagen. Portföljen speglar därmed vår syn på vart vi långsiktigt ser bäst tillväxtutsikter.

Vi är såklart både glada och stolta över att fonden under oktober gick upp nästan 15 procent och att fondens utveckling var drygt 2 procent bättre än vårt jämförelseindex. Det är dock på sin plats att påminna om att 15 procent inte är en normal månadsavkastning. Med den starka kursutvecklingen i ryggen under årets första 10 månader (fastighetsindex är upp 33 procent hittills i år) ökar risken för kortsiktiga korrigeringar men vi anser ändå att kombinationen av duktiga bolagsledning och gynnsamma förutsättningar för fastighetsbranschen talar för en fortsatt god avkastning på några års sikt.

10 största innehav

Värdepapper	Andel av fond, %
Balder B	13,2
NP3 Fastigheter	9,6
Sagax B	9,2
SBB B	8,9
K-Fast Holding B	4,7
Nyfosa	3,9
K2A Knaust & Andersson B	3,9
Entra	3,6
Wihlborgs Fastigheter	3,5
Diös Fastigheter	3,4
Summa tio största innehav	63,8
Likviditet	13,3
Totalt antal innehav	23

Större förändringar under månaden

Köp

Fonden startade 30 september och alla innehav är nya

Försäljningar

-

Risk / avkastningsprofil

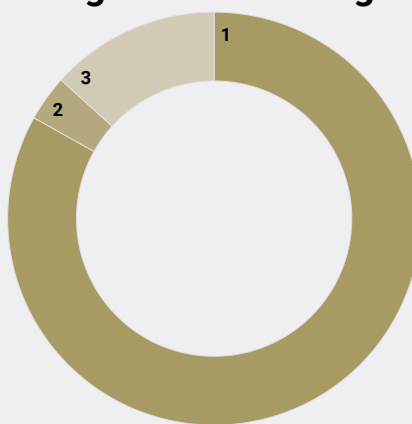
Lägre risk Högre risk

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

Nyckeltal

	Lannebo Fastighetsfond Select	Jämförelseindex
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 (%)	56	
Omsättningshastighet	N/A	
Bruttoexponering, aktier (%)	115	
Nettoexponering, aktier (%)	99	

Geografisk fördelning



	Andel av fond (%)
1. Sverige	83,2
2. Norge	3,6
3. Likviditet	13,3

Fondfakta

Förvaltare	Tobias Kaj & Philip Hallberg
Fondens startdatum	2021-09-30
Andelskurs (kr)	114,79
Fondförmögenhet (mkr)	94,3
Förvaltningsavgift (%)	1,0% fast + 20% rörlig eventuell överavkastning
Bankgiro	5729-8523
ISIN	SE0016797823
Öppen för handel	Handlas 1 ggr/mån (sista bankdagen).
Minsta investeringsbelopp	100 000 kr
Tillsynsmyndighet	Finansinspektionen
LEI-kod:	549300FCCBFDPDWGM55

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 Select är en aktiv förvaldat 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.