

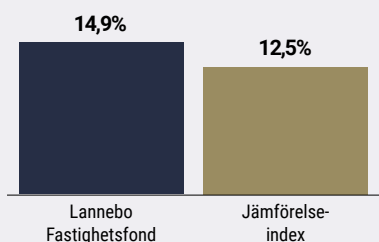
Lannebo Fastighetsfond

Sverigeregistrerad aktiefond
Månadsrapport oktober 2021

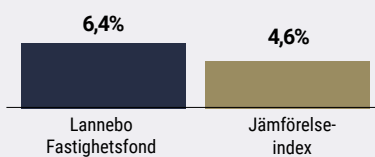
De pengar som placeras i fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet.

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 1 månad



Utveckling i år



Philip Hallberg & Tobias Kaj

Avkastning

Avkastning, %	Lannebo Fastighetsfond	Jämförelseindex
Oktober 2021	14,9	12,5
Sedan start (210915)	6,4	4,6

¹ Avkastningen är beräknad på slutkurser.

Kraftig återhämtning i oktober

Stor exponering mot bostäder betalar sig väl

I vårt första månadsbrev för september konstaterade vi en svag generell utveckling för fastighetsbolag på börsen. Bolag med övervägande del bostäder skonades inte i fallet trots rekordpriset när Akelius sålde en stor portfölj hyresrätter till Heimstaden.

I oktober vände vinden och fonden steg med 14,9 procent, drygt 3 procentenheter bättre än jämförelseindex. Bolag som Balder och Wallenstam, med övervägande andel hyresbostäder, gick bättre än sektorgenomsnittet. De bolag som hade starkast utveckling i fonden under oktober var NP3 (+34 procent) följt av Sagax och Corem (+23 procent).

I segmentet hyresbostäder har framför allt Akelius-försäljningen, men även ett antal mindre transaktioner, indikerat att avkastningskraven fortsatt falla, och därmed att 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 cirka 1 procent och ett bolag som Wallenstam, med en övervägande del bostäder, har till och med skrivit upp sina fastigheter mindre än genomsnittet.

Tittar vi däremot på utvecklingen av förvaltningsresultatet efter

Avkastning per månad

Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
-	-	-	-	-	-
Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
-	-	-7,4	14,9		

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 Fabège, båda med stor andel kontor, uppvisar en begränsad tillväxt om 1-2 procent.

Flera av bolagen med mycket bostäder rapporterar först i november men vi kan konstatera att Wallenstam ökade förvaltningsresultat efter betald skatt per stamaktie med 18 procent jämfört med tredje kvartalet 2019.

De riktiga snabbväxarna finner vi inom segmentet lager/industri. Sagax uppvisar en makalös tillväxt på 101 procent (även justerat för en ovanligt hög skatteinbetalning 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.

Eftersom vi har en väldigt långsiktig syn när vi utvärderar bolag ser vi det som naturligt att förändringen av innehaven varit relativt begränsad under månaden. Vi har fortsatt Balder som största innehav. Därefter följer innehav likvärdiga i storlek i NP3, SBB samt Sagax och sedan innehav i K-fastigheter och Nyfosa. 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.

Fondens exponering mot bolag med en majoritet av portföljen i bostäder och/eller samhällsfastigheter har ökat ytterligare och uppgår till ca 57 procent. Vi har också fortsatt 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.

I vårt första månadsbrev konstaterade vi att utvecklingen under de första två veckorna inte varit vad vi önskat och bad om ert fortsatta förtroende. Det är tvära kast på börsen och i detta brev vill vi snarare betona att det inte är normalt att fonden stiger med 15 procent på en månad även om vi såklart gläds åt utvecklingen samt att vi gått något bättre än indexet vi utvärderas mot.

10 största innehav

Värdepapper	Andel av fond, %
Balder B	12,3
SBB B	7,5
Sagax B	7,5
NP3 Fastigheter	7,5
K-Fast Holding B	5,8
Nyfosa	5,6
Platzer Fastigheter B	3,9
K2A Knaust & Andersson B	3,8
Wihlborgs Fastigheter	3,8
Fortinova Fastigheter	3,8
Summa tio största innehav	61,5
Likviditet	10,2
Totalt antal innehav	23

Större förändringar under månaden

Köp

Fonden startade 15 september och alla innehav är nya

Försäljningar

-

Risk / avkastningsprofil

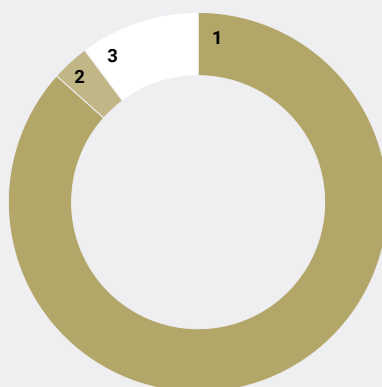
Lägre risk Högre risk

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

Nyckeltal

	Lannebo Fastighets- fond	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 (%)	100	
Nettoexponering, aktier (%)	95	

Geografisk fördelning



	Andel av fond (%)
1. Sverige	86,6
2. Norge	3,2
3. Likviditet	10,2

Fondfakta

Förvaltare	Tobias Kaj & Philip Hallberg
Fondens startdatum	2021-09-15
Andelskurs (kr)	106,41
Fondförmögenhet (mkr)	97,7
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.