

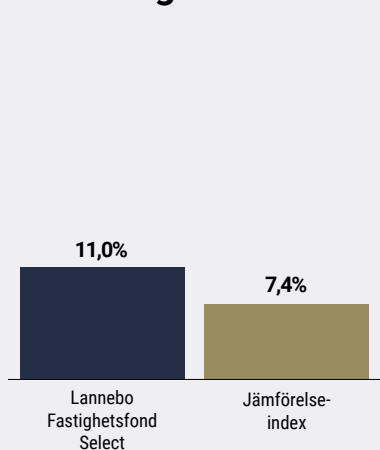
Lannebo Fastighetsfond Select

Sverigeregistrerad aktiefond
Månadsrapport november 2021

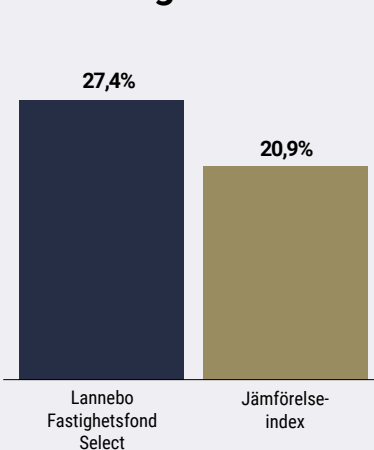
De pengar som placeras i fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet.

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



Utveckling i år



Philip Hallberg & Tobias Kaj

Avkastning

Avkastning, %	Lannebo Fastighetsfond Select	Jämförelse-index
November 2021	11,0	7,4
Sedan start (210930)	27,4	20,9

* Avkastningen är beräknad på slutkurser.

Nya kursrekord i november

Stark utveckling lockar nya bolag till börsen

I vårt förra månadsbrev varnade vi att den starka utvecklingen i oktober, med en uppgång på nästan 15 procent, inte var uthållig. Kursutvecklingen i sektorn var dock fortsatt stark i november om än i ett långsammare tempo än i oktober och liksom i oktober såg vi en viss korrigerig i slutet av månaden. Fonden summerar november med en uppgång om 11 procent jämfört med index som steg med 7,4 procent.

I november var det generellt mindre bolag som hade den starkaste avkastningen med Randviken i topp (+27 procent) följt av Stendörren (+26 procent). Tyvärr hade fonden inget innehav i dessa bolag men Amasten, som vi har relativt stor position i, blev tredje bästa bolag (+24 procent). Svagast utveckling i sektorn hade Pandox som backade 14 procent till följd av ökad oro för virus spridning i många för bolaget viktiga marknader.

Castellum nådde under månaden över 90 procent av aktierna i Kungsleden vilket medför att Kungsleden kommer att avnoteras. Under budperioden har Castellum köpt aktier i Kungsleden för cirka 2,5 miljarder kronor i marknaden, dessutom har cirka 7 miljarder kronor betalats ut för den kontanta andelen av budet. I närtid kommer SBB också att lägga ett budpliktsbud på Amasten, antingen som ett kontantbud eller betalning i form av aktier i SBB.

Avkastning per månad

Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
-	-	-	-	-	-
Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
-	-	-	14,8	11,0	

Dessa utköp kan ses som motvikt till de nya bolagen som väntas noteras i december. Vi förväntar oss att KlaraBo, Nivika och Titania noteras och att dessa erbjudanden tillsammans kommer omfatta cirka 2,5 miljarder kronor.

I segmentet hyresbostäder har Akelius stora försäljning i september följts av flera transaktioner på höga nivåer vilket talar för stora värdeupjusteringar även i fjärde kvartalet. I kontorssegmentet har vi sett relativt få större transaktioner även om Diös på novembers sista dag genomförde ett förvärv av 31 000 kvm, mestadels kommersiella ytor i Skellefteå, för 810 miljoner kronor (knappa 25 000 kr/kvm justerat för värdet av 9 000 kvm garage). I december förväntar vi oss fler indikationer om värdeutveckling för kontor då AMF planerar för en avyttring av tre fastigheter i centrala Stockholm samt att ett bolag, Oslo Areal, med en större portfölj med kontor i Oslo väntas säljas.

Med vår långa investeringshorisont 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. Vi kan konstatera att fem av våra sex största innehav utvecklades starkare än index.

Fondens exponering mot bolag med en majoritet av portföljen i bostäder och/eller samhällsfastigheter ligger fortsatt på en hög nivå strax under 60 procent. Vi har ökat exponering mot bolag med fokus på lager/industri/logistik ytterligare på bekostnad av bolag med övervägande delen kontor. Bolag med övervägande del kontor utgör endast drygt 10 procent av vår portfölj jämfört med ca 40 procent i vårt index. Portföljen speglar därmed vår syn på vart vi långsiktigt ser bäst tillväxtutsikter.

Vi tackar för förtroendet under den gångna månaden och är såklart både glada och stolta över den starka utvecklingen i absoluta tal samt att vi även i november lyckades slå vårt index. Det är dock på sin plats att påminna om att en tvåsiffrig procentuell utveckling inte är en normal månadsavkastning. Med den starka kursutvecklingen i ryggen under årets första 11 månader (fastighetsindex är upp 43 procent hittills i år) ökar risken för kortsiktiga korrigeringar men vi anser ändå att kombinationen av duktiga bolagsledningar och gynnsamma förutsättningar för fastighetsbranschen talar för en fortsatt god avkastning på några års sikt.

10 största innehav

Värdepapper	Andel av fond, %
Balder B	12,0
NP3 Fastigheter	8,8
SBB B	8,3
Sagax B	7,9
Fortinova Fastigheter	5,0
K-Fast Holding B	4,6
Nyfosa	4,2
Amasten Fastighets	3,9
K2A Knaust & Andersson B	3,7
Brinova B	3,7
Summa tio största innehav	62,1
Likviditet	15,1
Totalt antal innehav	23

Större förändringar under månaden

Köp

Bonava

Försäljningar

Pandox

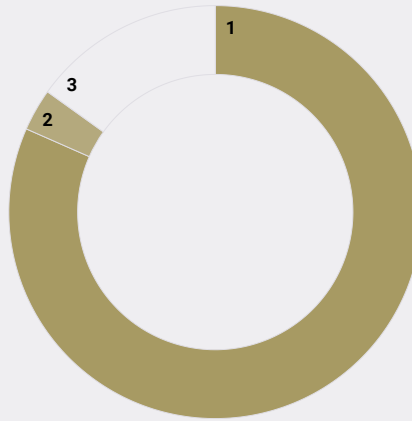
Risk / avkastningsprofil

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 (%)	57	
Omsättningshastighet	N/A	
Bruttoexponering, aktier (%)	111	
Nettoexponering, aktier (%)	96	

Geografisk fördelning



	Andel av fond (%)
1. Sverige	81,6
2. Norge	3,3
3. Likviditet	15,1

Fondfakta

Förvaltare	Tobias Kaj & Philip Hallberg
Fondens startdatum	2021-09-30
Andelskurs (kr)	127,39
Fondförmögenhet (mkr)	119,3
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.