

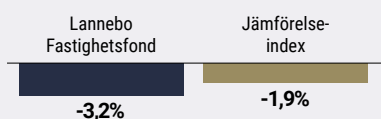
# Lannebo Fastighetsfond

Sverigeregistrerad aktiefond  
Månadsrapport december 2021

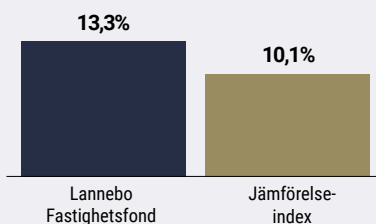
De pengar som placeras i fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet.

Jan 2021 | Feb 2021 | Mar 2021 | Apr 2021 | Maj2021 | Jun 2021 | Jul 2021 | Aug2021 | Sep 2021 | Okt 2021 | Nov2021 | **Dec 2021**

## Utveckling 1 månad



## Utveckling i år



Philip Hallberg & Tobias Kaj

## Avkastning

Avkastning, %	Lannebo Fastighetsfond	Jämförelse-index
December 2021	-3,2	-1,9
Sedan start (210915)	13,3	10,1

\* Avkastningen är beräknad på slutkurser.

## Byggbolag vinnare i december

Deltog i noteringarna av Klarabo och Nivika

Efter en väldigt stark utveckling i oktober och november inträffade en viss korrigerig i december. Från den 19 november till den 15 december föll index med 9,5 procent och under december månad som helhet föll index med 1,9 procent.

I november var det generellt mindre bolag som hade den starkaste avkastningen med Cibus i topp (+18 procent) följt av Stenhus (+13 procent) och Pandox (+12 procent). Tyvärr hade fonden inget innehav i dessa bolag men vår avkastning relativt index gynnades av våra defensiva innehav i Skanska (+12 procent) samt NCC (+9 procent). Dessutom deltog vi i noteringarna av Klarabo samt Nivika, där framför allt den förstnämnda hade en mycket stark kursutveckling.

Klarabo är ett relativt nystartat bolag men med erfaren ledning och styrelse, vd:n Andreas Morfiadakis har tidigare varit finanschef för Victoria Park. Bolaget äger huvudsakligen bostäder i mindre och medelstora städer i Sverige och har en betydande projektportfölj som talar för en god tillväxt under de kommande åren.

Nivika är ett småländskt bolag som med stark lokal förankring som under lång tid byggt upp ett bestånd i Småland med huvudsakligen kommersiella fastigheter. Andelen bostäder har dock ökat och med en stor projektportfölj är ambitionen att på några års sikt nå en majoritet bostadsfastigheter i portföljen.

## Avkastning per månad

Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
-	-	-	-	-	-
Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
-	-	-7,4	14,9	10,0	-3,2

Transaktionsmarknaden har under månaden varit fortsatt stark där den största affären var Entras förvärv av Oslo Areal-portföljen för 13,6 miljarder NOK. Den faktiska avkastningen på portföljen justerat för projekt uppgick till 3,4 procent på fjolårets intjäning. Med en avkastning om 3,9 procent i den befintliga portföljen i Oslo anser vi att denna affär talar för en betydande värdetillväxt i Entra kommande kvartal. Dessutom ökar avkastningen med cirka 0,20 procentenheter till följd av hyresrevideringen den 1 januari i Norge.

Vi noterar flertalet bostadstransaktioner till avkastningskrav som är betydligt lägre än vad vi ser i de noterade bolagens värderingar. Därmed förväntar vi oss fortsatt stora värderevideringar i boksluten för 2021 samt under 2022.

Med vår långa investeringshorisont är det naturligt att omsättningshastigheten i fonden är låg över tid. Denna månad har vi dock gjort relativt många förändringar.

Förutom Klarabo och Nivika deltog vi även i nyemissionen i Randviken som därmed blev ett nytt innehav. Förvärven i dessa tre bolag har huvudsakligen finansierats av att vi sålt våra aktier i Amasten till följd av budet från SBB samt i Bonava och Genova. Vi har även sålt aktier i Corem där vi ser högre risk och istället investerat i Castellum som handlas till lägre kassaflödesmultiplar.

Vi har fortsatt Balder som största innehav följt av NP3, SBB, Sagax samt 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. Vi har 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.

Lannebo Fastighetsfond har fortfarande en kort historik men vi gläds åt att fonden sedan starten har avkastat 13,3 procent och dessutom slagit index med 3,2 procentenheter efter avgifter.

Under helåret 2021 steg fastighetsindex med cirka 40 procent vilket vi inte ser som en uthållig tillväxttakt men vi anser ändå att kombinationen av duktiga bolagsledning och gynnsamma förutsättningar för fastighetsbranschen talar för en fortsatt god avkastning under kommande år.

## 10 största innehav

Värdepapper	Andel av fond, %
Balder B	11,0
NP3 Fastigheter	8,9
SBB B	8,2
Sagax B	7,7
K-Fast Holding B	5,8
Fortinova Fastigheter	5,4
Nyfosa	4,8
Entra	4,7
Diös Fastigheter	4,7
Trianon B	4,2
Summa tio största innehav	65,4
Likviditet	2,2
Totalt antal innehav	24

## Större förändringar under månaden

### Köp

Nivika  
Randviken  
KlaraBo

### Försäljningar

Amasten  
Bonava  
Corem

## Risk / avkastningsprofil

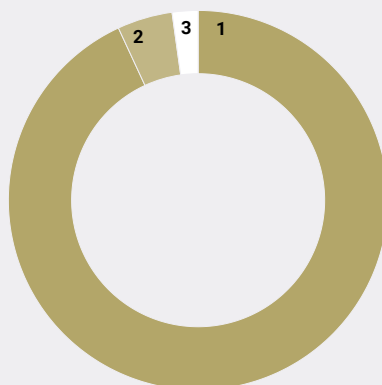
Lägre risk Högre risk

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

## Nyckeltal

	Lannebo Fastighetsfond	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 (%)	109	
Nettoexponering, aktier (%)	98	

## Geografisk fördelning



	Andel av fond (%)
1. Sverige	93,1
2. Norge	4,7
3. Likviditet	2,2

## Fondfakta

Förvaltare	<b>Tobias Kaj &amp; Philip Hallberg</b>
Fondens startdatum	<b>2021-09-15</b>
Andelskurs (kr)	<b>113,34</b>
Fondförmögenhet (mkr)	<b>158,2</b>
Förvaltningsavgift (%)	<b>1,0% fast + 20% rörlig eventuell överavkastning</b>
Bankgiro	<b>5718-7254</b>
ISIN	<b>SE0016609663</b>
Öppen för handel	<b>Dagligen</b>
Minsta investeringsbelopp	<b>100 kr</b>
Tillsynsmyndighet	<b>Finansinspektionen</b>
LEI-kod: <b>549300P1LRETLDRKHC53</b>	

## 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](http://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.