

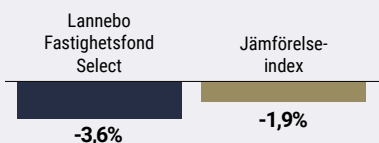
# Lannebo Fastighetsfond Select

Sverigeregistrerad aktiefond  
Månadsrapport december 2021

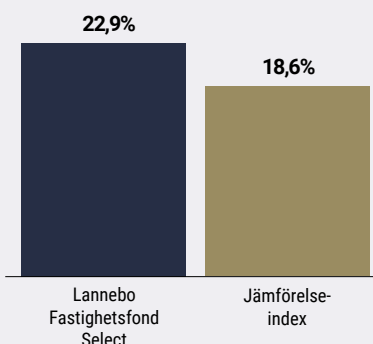
De pengar som placeras i fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet.

Jan 2021 | Feb 2021 | Mar 2021 | Apr 2021 | 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
December 2021	-3,6	-1,9
Sedan start (210930)	22,9	18,6

\* Avkastningen är beräknad på slutkurser.

## Andhämtning efter höstens uppgång

Deltog i noteringarna av Klarabo och Nivika

Efter en väldigt stark utveckling i oktober och november inträffade en viss korrigerigering 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 december var det generellt mindre fastighetsbolag som utvecklades bäst. Högst avkastning hade Cibus (+18%) följt av Stenhus (+13%) där fonden är ägare i det senare. Svagast utveckling i sektorn hade K2A, Sagax och Trianon (-13 till -14 procent), samtliga ingår i fonden.

Vi deltog under december vid börsintroduktionerna av Klarabo samt Nivika. 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 av bostadsfastigheter i portföljen.

## Avkastning per månad

Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
-	-	-	-	-	-
Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
-	-	-	14,8	11,0	-3,6

Även i december genomfördes ett flertal bostadstransaktioner till avkastningskrav som är betydligt lägre än vad vi ser i de noterade bolagens värderingar, varför vi förväntar oss fortsatt stora värderevideringar i boksluten för 2021 samt under 2022.

Vi har även sett en liknande trend inom segmentet logistik och samhällsfastigheter. Exempelvis sålde Castellum en byggnad i Helsingborg till en direktavkastning som vi uppskattar till cirka 3,7 procent. Samma dag sålde AMF Fastigheter tre kontorsfastigheter i centrala Stockholm till Folksam för 2,14 miljarder kronor, motsvarande 141,600 kronor per kvm (149,000 exklusive garage). Priset per kvadratmeter är betydligt högre än hur till exempel Fabege värderar sina innerstadsfastigheter. Dock bör påpekas att den faktiska direktavkastningen om 3,0 procent i affären är högre än Fabeges fastighetsvärdering där direktavkastningen är 2,7 procent för innerstadsportföljen.

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.

Fondens exponering mot bolag med en majoritet av portföljen i bostäder och/eller samhällsfastigheter ligger kring 55 procent. Vi har fortsatt en klart större exponering mot bolag med fokus på lager/industri/logistik (knappa 30 procent) än mot bolag med övervägande delen kontor (knappa 15 procent), 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 Select har fortfarande en kort historik men vi gläds åt att fonden sedan starten har avkastat 22,9 procent och dessutom slagit sitt jämförelseindex med 4,3 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	14,8
NP3 Fastigheter	10,8
Sagax B	9,5
SBB B	8,9
K-Fast Holding B	6,1
Fortinova Fastigheter	5,0
Nyfosa	4,6
Diös Fastigheter	4,5
Entra	4,5
Brinova B	4,4
Summa tio största innehav	73,1
Likviditet	1,5
Totalt antal innehav	23

## Större förändringar under månaden

### Köp

Nivika  
Balder  
Randviken

### Försäljningar

Amasten  
Corem  
Bonava

## Risk / avkastningsprofil

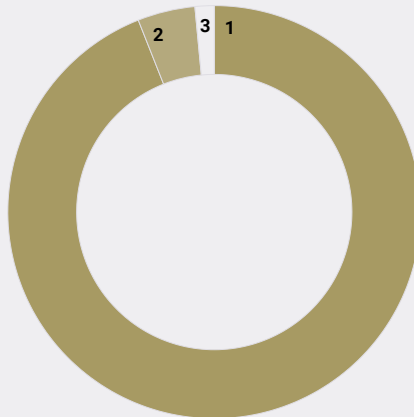
Lägre risk Högre risk

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 (%)	115	
Nettoexponering, aktier (%)	97	

## Geografisk fördelning



	Andel av fond (%)
1. Sverige	94,0
2. Norge	4,5
3. Likviditet	1,5

## Fondfakta

Förvaltare	<b>Tobias Kaj &amp; Philip Hallberg</b>
Fondens startdatum	<b>2021-09-30</b>
Andelskurs (kr)	<b>122,85</b>
Fondförmögenhet (mkr)	<b>129,2</b>
Förvaltningsavgift (%)	<b>1,0% fast + 20% rörlig eventuell överavkastning</b>
Bankgiro	<b>5729-8523</b>
ISIN	<b>SE0016797823</b>
Öppen för handel	<b>Handlas 1 ggr/mån (sista bankdagen).</b>
Minsta investeringsbelopp	<b>100 000 kr</b>
Tillsynsmyndighet	<b>Finansinspektionen</b>
LEI-kod:	<b>549300FCCBFDPDWGM55</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 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.