



CARNEGIE  
FONDER

# CARNEGIE FASTIGHETSFOND NORDEN

18. November 20240

# RÄNTESÄNKNINGAR = GAME CHANGER

Volatil utveckling för fastigheter i år

Fastighetsindex oförändrat YTD, fonden upp 5%

Riksbankens sänkningar = förnyat bränsle

Efter lång period med stigande räntor och fallande fastighetsaktier är vi sannolikt i den omvända sitsen nu

Nu offensiva nyemissioner, istället för defensiva

Fastighetsvärden vänder sannolikt upp i Q4



# DECOUPLING USA VS EUROPA

- Senaste tiden har fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen handlats ner, drivet av stigande räntor i USA
- Aktiemarknaden har överreagerat
- Fundamentalt är det den inhemska räntan som styr

### Rapporterad yield vs 5Y Statsobligation

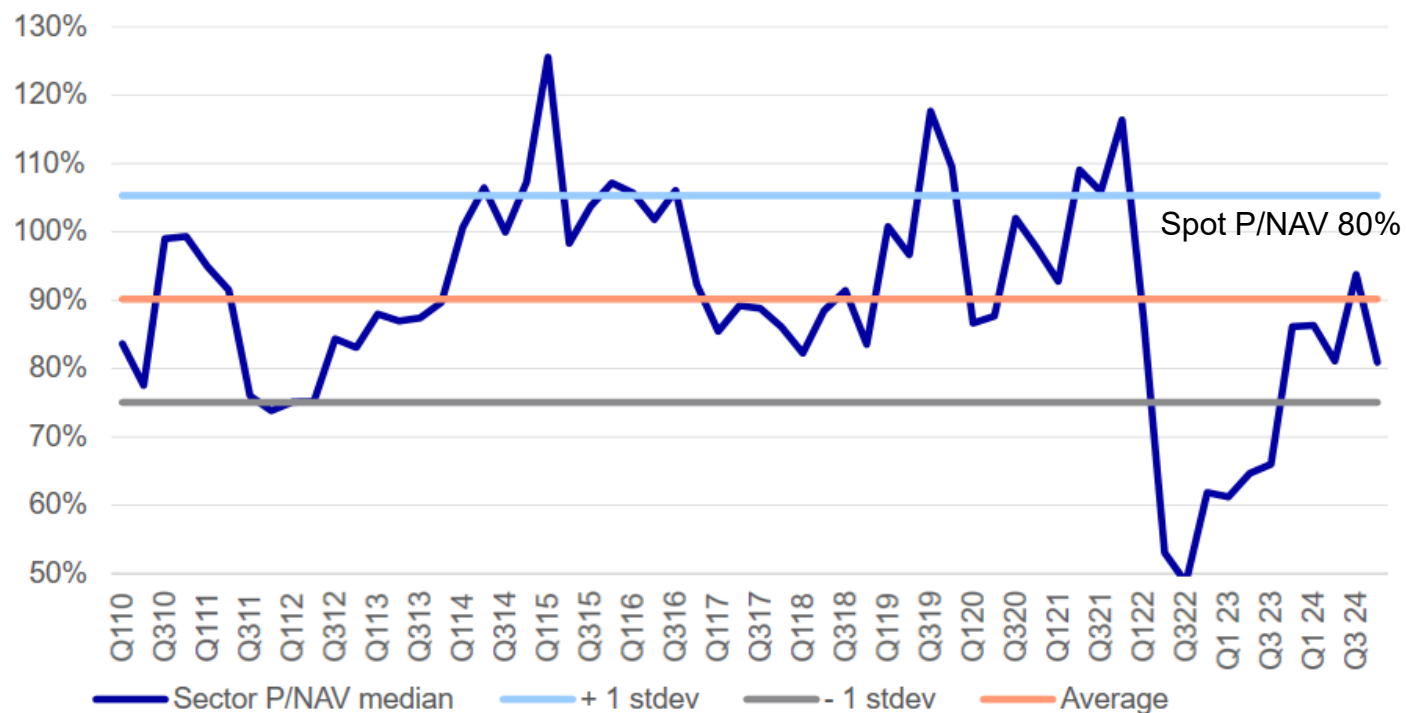


# SEKTORVÄRDERING PRIS/SUBSTANS

- Sektorn handlas fortfarande till rabatt

## Svenska fastighetsbolag handlas fortfarande till rabatt

### SPOT P/NAV



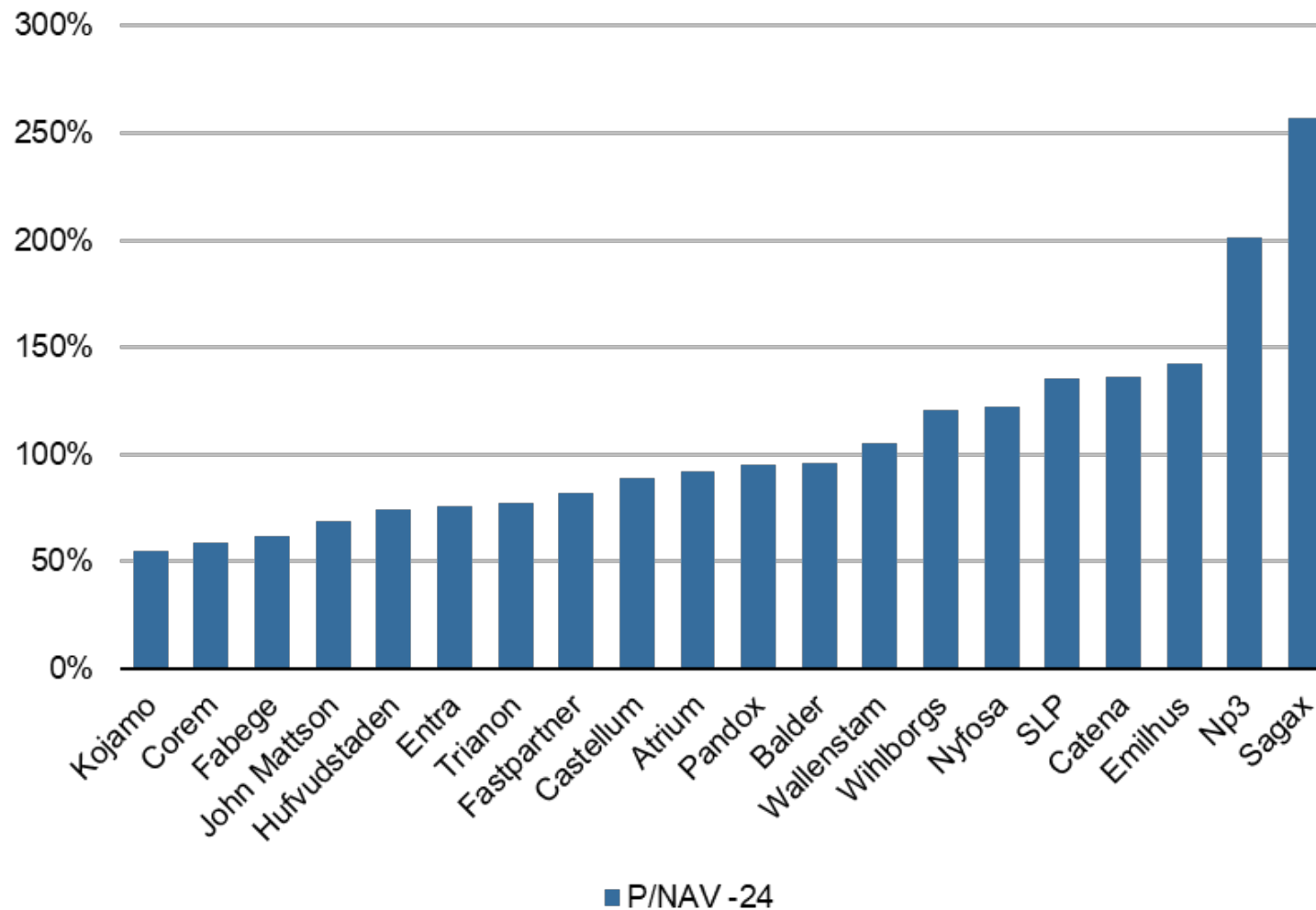
\* Atrium Ljungberg, Balder, Castellum, Fabega, Hufvudstaden, Klöver, Kungsleden, Sagax, Wallenstam and Wahlborgs

Source: LSEG Data & Analytics, company data and Nordea

# P/NAV PER BOLAG

- Stor spridning
- Premie ger möjlighet att växa

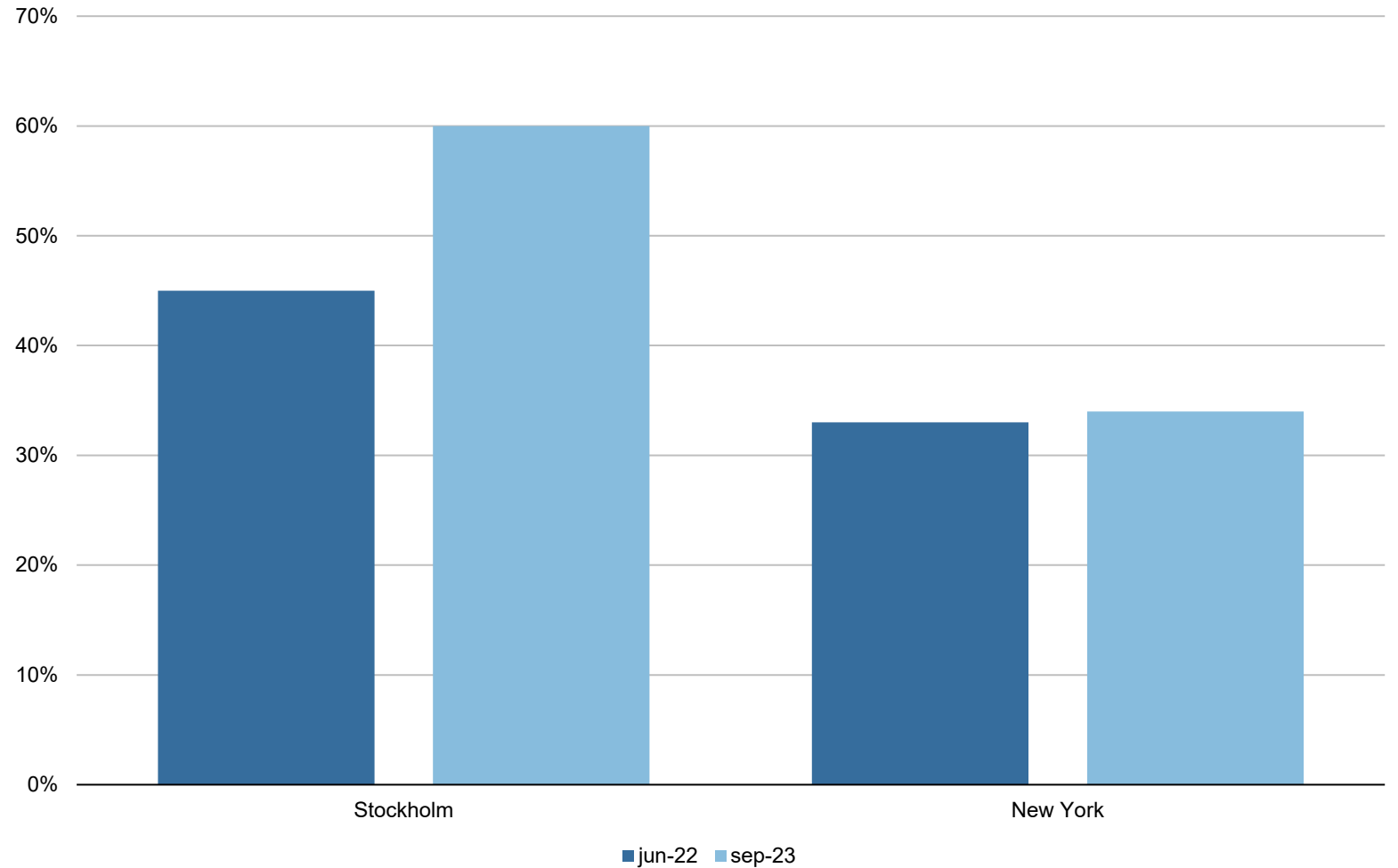
## Värdering, P/NAV



# KONTORSORO

- Kontorsvakanser är framförallt ett problem i USA då många fortsatt att arbeta hemifrån efter covid
- I europeiska städer är vakansgraden relativt låg

Kontorsutnyttjande (fullt uthyrt). Pre covid =70%



# PORTFÖLJFÖRÄNDRINGAR SENASTE TIDEN

## Minskat eller sålt allt

---

- Sålt allt i:
  - Sagax D
  - NP3 Pref
  
- Minskat i:
  - NCC
  - Sagax
  - Skanska

## Köpt/ökat

---

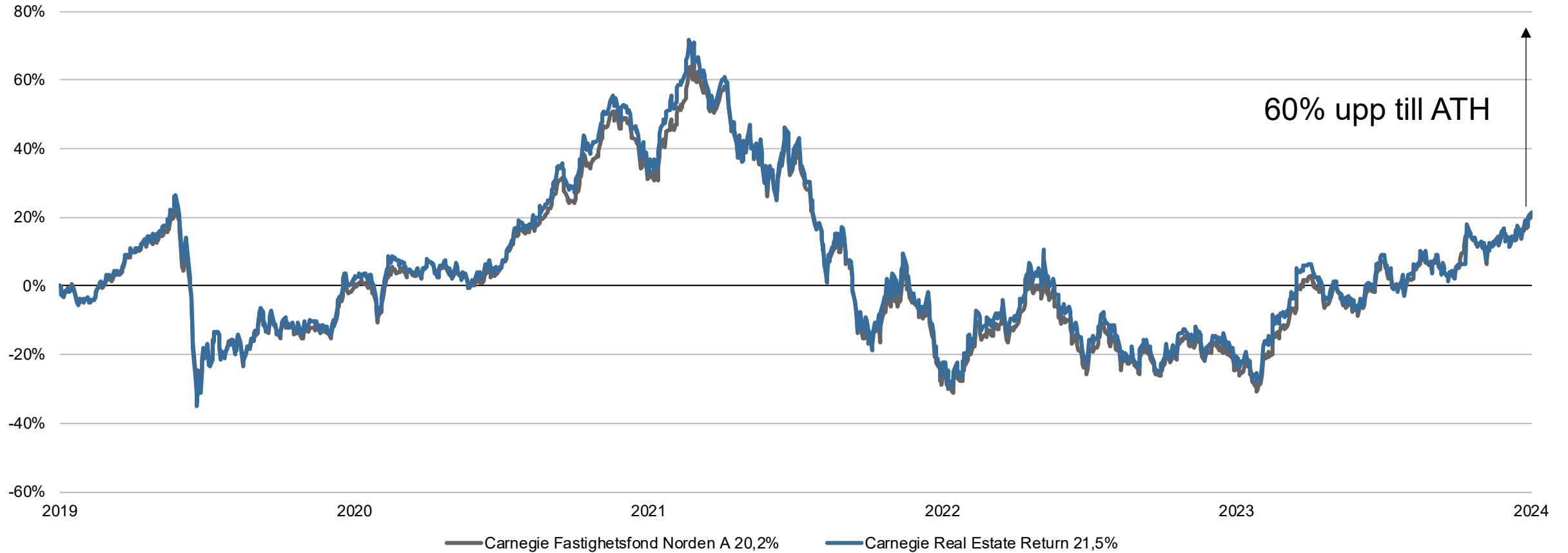
- + Castellum
- + Nyfosa
- + Catena
- + Logistea
- + Pandox

## Nya innehav

---

- + Nivika
- + Trianon
- + Prisma (IPO)
- + Vonovia
- + Sveafastigheter (IPO)

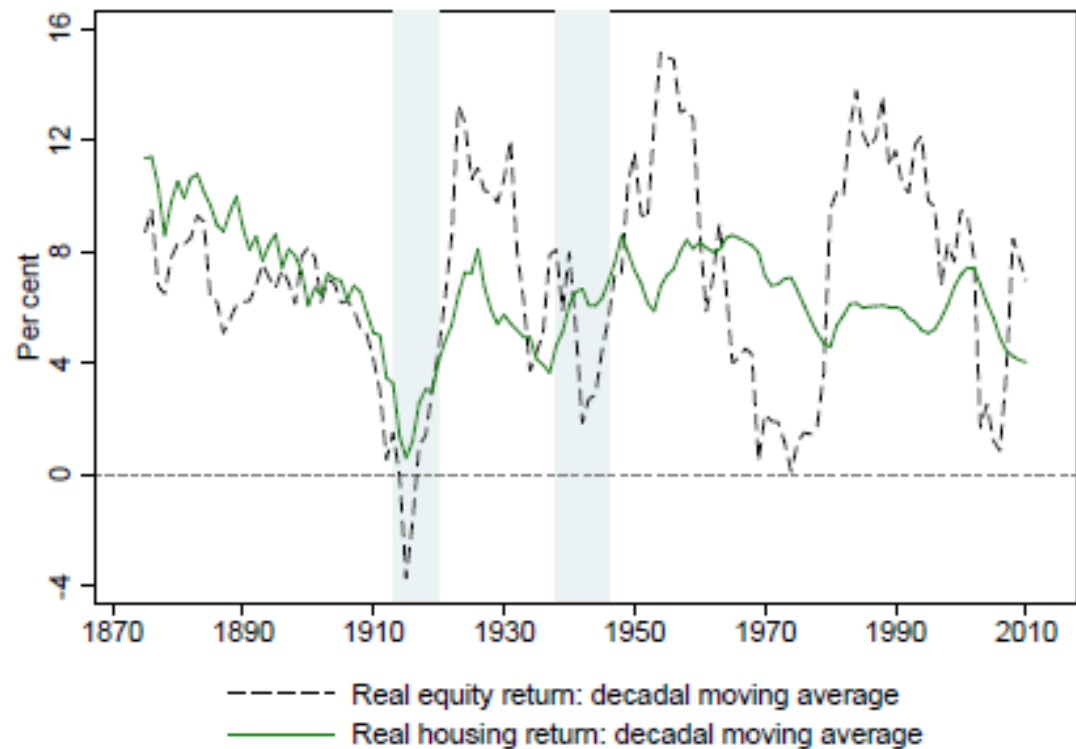
# AVKASTNING, KLASS A





# THE RATE OF RETURN ON EVERYTHING...

- Genomsnittlig real avkastning i Sverige (sedan 1870)
- Aktier: 7.98%
- Fastigheter: 8.30% Bättre total avkastning och dessutom halva risken



*Note:* Mean returns for 16 countries, weighted by real GDP. Decadal moving averages.

*Carnegie*

**CARNEGIE  
FONDER**

# TIPS TIL MER KUNNSKAP FRA CARNEGIE FONDER

---

- Besøk Carnegie Fonder på nett (norsk): <https://www.carnegiefonder.se/no/>
- Motta markedsoppdatering i nyhetsbrev, på norsk: <https://www.carnegiefonder.se/no/markedsoppdatering/>
- Se også Jonas Andersson intervjuet av Finansavisen: <https://tv.finansavisen.no/m/bVq3LAap/svensk-eiendomsforvalter-mener-markedet-overreagerer-vi-fr-en-rente-avkobling-mellom-usa-og-europa?r=e9khv1kq>
- Eller i podcast: <https://www.finansavisen.no/podcast/okonominyhetene>

---

## Forbehold og viktig informasjon

Denne presentasjonen ble avholdt på Den store aksjekvelden 2024.

AksjeNorge var arrangør av aksjekvelden, men hva som ble presentert av ulike eksperter på scenen eller i denne presentasjonen er ikke på forhånd kontrollert av AksjeNorge. AksjeNorge tar intet ansvar for presentasjonens innhold.

Innholdet i presentasjonen er forfatterens egne meninger og ansvar.

Du må selv sette deg godt inn de ulike investeringene før du gjennomfører dem. De fleste banker, forvaltere og meglerhus tilbyr personlig rådgivning. Det er anbefalt å få en gjennomgang for å sikre at dine investeringer passer din risikotoleranse slik at du på best mulig måte til lavest mulig risiko, oppnår dine mål. Investeringer i aksjer og aksjefond er langsiktige investeringer der man som regel anbefaler en minimums investeringshorisont på 3-5 år.

Investeringer i aksjer og verdipapirer medfører risiko for tap av deler eller hele investerte beløp. Historisk avkastning er ingen garanti for fremtidig avkastning. Det er viktig å sette seg inn i hvilken risiko du tar før du investerer. Du må selv sette deg inn i de regler som gjelder for deg.