

STOCKPICKER

Nr 130 | 04 december 2023

FUND TIMER

Fastighetsfonder

FOND ANALYSER | REFERENSPORTFÖLJER

FUND TIMER 130 | Fastighetsfonder

Bästa prenumerant,

Välkomna till ”julens första Fund Timer”! Vi har fått se riktigt vinterväder på många håll i landet och även i Stockholm har snön lagt sig på marken. Vi här på Stockpicker vill passa på att önska er alla en stillsam och fridfull adventstid.

På börsen ser vi fortfarande en stark uppgång och förhoppningarna om stabilare räntor och lugnare inflation fortsätter att driva utvecklingen i positiv riktning. November månad har varit en ”comeback” på börsen och det amerikanska S&P 500 steg med över 8,5%.

Även om högre räntor inte är något nytt är det ändå fortfarande en av de största faktorer som påverkar börsens rörelse för tillfället. Mycket av den rörelse vi ser på börsen är beroende av den förväntade ränteutvecklingen. Om räntan väntas gå upp rör sig börsen mindre medan nyheter och indikationer på att räntehöjningarna är förbi leder till att börsen stiger. En längre tid med högre, och fortsatt stigande, ränta har inducerat en osäkerhet på börsen som kan visa sig vara ”oproportionerligt” stor. När vi nu ser signaler på en stabilare ränta ökar även förväntan på en starkare börs vilket driver upp avkastningen på många håll.

En bransch med starka kopplingar till räntan, och som tagit mycket ”stryk” av det nya och mer osäkra ränteläget är fastigheter. Många har säkert känt av den högre räntan när bolånet skall betalas och dessutom har bostadspriserna sjunkit och köptrycket på bostadsmarknaden är betydligt lägre än tidigare. Nu har vi, den senaste tiden, däremot fått se ett stort antal fastighetsfonder i toppen på Avanzas fondlista. Bland de sexton fonder som vuxit mest den senaste månaden finns tolv fastighetsfonder. Om vi får se fortsatta tecken på en stabilare ränta kan vi vänta oss att fastighetsfonderna fortsätter att återhämta sig från en tuffare period. Med det sagt är det få fastighetsfonder som har en imponerande avkastning under året eller på medellång sikt, men november tillhör onekligen fastighetsfonderna.

Vi kommer i dagens Fund Timer att skriva om två fastighetsfonder som vi tror att kan uppvisa fortsatt stabil utveckling om räntorna fortsätter att stabiliseras.

Med vänliga hälsningar,
Samuel Sigfrids med team

Disclaimer

Syftet med materialet i Stockpicker Fund Timer är att ge allmän information och materialet kan inte utgöra underlag för investeringsbeslut. Vi anser att de källor och bearbetningsmetoder som använts är tillförlitliga.

Vi påtar oss inget ansvar för eventuella brister i källmaterialet eller i tillförlitligheten i det publicerade materialet, varken i dess helhet eller i delar därav (såsom prognoser etcetera). Stockpicker AB svarar inte för eventuella förluster uppkomna genom investeringsbeslut baserade på information i Stockpicker Fund Timer eller andra åtgärder grundade därpå.

Stockpicker står inte under finansinspektionens tillsyn och ger inga investeringsrekommendationer. Vissa delar av Fund Timer kan innehålla annonser eller sponsrad information.



Samuel Sigfrids | Analytiker

01 | SEB Fastighetsfond Norden A

Fastighetsfonder är inte något som vi skrivit om i Fund Timer på ett tag, men något som är bekant sedan tidigare. När vi såg över fastigheterna i topplistan hos Avanza fins det ett stort antal att välja mellan. Vi har valt att skriva om en fond från en större svensk förvaltare och med ett nordiskt fokus. Fonden förvaltas av en förvaltare som borde vara bekant för de flesta, nämligen SEB.

Vi kommer inte att skriva särskilt mycket om SEB och går i stället rakt på fonden, SEB Fastighetsfond Norden. Förvaltarna skriver att de tar aktiva investeringsbeslut med hjälp av fundamental bolagsanalys och investerar främst i bolag inom fastighets- och byggsektorn i Norden. Det framkommer inga begränsningar angående hur stor andel av fonden som investeras i vilka områden. Däremot ser vi att förvaltarna ägnar ett visst fokus mot bolag i byggsektorn. Derivatinstrument får användas för att nå investeringsmålet samt för att effektivisera förvaltningen. Tyvärr är det en ovanligt bristfällig mängd information som förvaltarna delar med sig av. Med det sagt är investeringsområdet i sig relativt avgränsande, men eventuella begränsningar kunde komplettera informationen och bidra till större transparens angående investeringsstrategin.

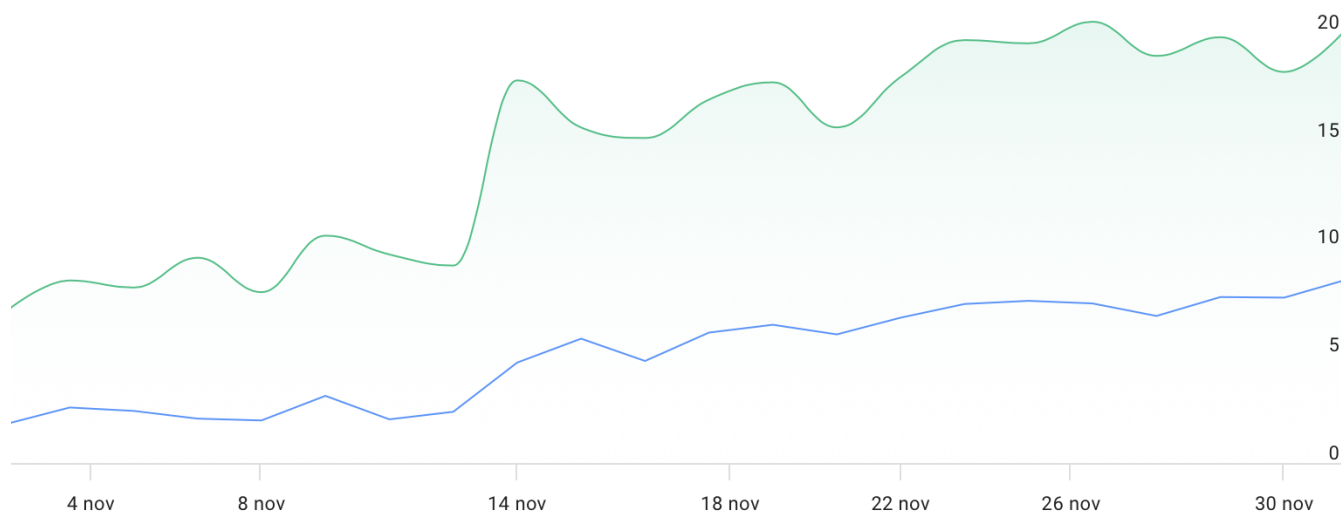
Något förvånande är att fonden får ett

mycket lågt hållbarhetsbetyg vilket inte är särskilt väntat. Fondens ESG betyg är däremot mycket goda inom alla tre ESG-pelare. Vad detta beror på är litet oklart men en förklaring kan vara att hållbarhetsmättet är relativt till fondkategori och att fonden trots goda ESG betyg inte riktigt når lika hög standard som andra fonder i samma kategori. Bland fondens innehav återfinns inga aktier från bolag involverade i ifrågasatta branscher medan det finns bolag som är involverade i positivt klimatarbete.

Fondens portfölj är väldigt fokuserad och såväl den geografiska spridningen som spridningen mellan företag av olika storlek är liten. Ett smalare fokus är i detta fall ett tecken på att fonden håller sig till det uttalade investeringsområdet som i sig är ganska litet. Sverige (95%) står för nästan hela innehavet medan Finland (5%) står för det resterande innehavet. Även om Sverige är den mest attraktiva marknaden i Norden när det gäller fastigheter kunde Danmark och Norge rymmas med i större utsträckning för diversifieringens skull. Fastighetsbolagen i Norden är förhållandevis små och endast de största bolagen kategoriseras som medelstora bolag. Av denna anledning finns det inga stora bolag i fondens portfölj. I stället är det de små bolagen (74%) som dominerar portföljen och den resterande andelen består av medelstora bolag (24%).

Utveckling 1 månad **+20,24%** Utv. 1 dec. **+1,78%**

● OMX Stockholm... ✕



Fonden hör till de kraftigast växande fonderna inom kategorin. Under den senaste månaden är det bara fem fonder som vuxit mer, varav fyra är andra fastighetsfonder. Den senaste månaden har fonden vuxit med nästan 23%. När vi ser över historiken blir det däremot snabbt tydligt att det varit en något tuffare tid för fastighetsfonderna. De senaste tre månaderna är avkastningen endast sex procent medan avkastningen under 2023 är negativ. De senaste tre och fem åren är avkastningen -18% och -24% vilket inte är starka siffror. Fondens avgift är varken hög eller låg och den totala avgiften landar på 1,8% med en fast förvaltningsavgift på 1,5%.

SEB fastighetsfond är ett alternativ

för den som vill investera i den nordiska fastighetsmarknaden med ett tydligt fokus på den svenska marknaden. Avkastningen under kort sikt är mycket stark men något svagare på lång sikt. Förvaltningsavgiften är vare sig en fördel eller nackdel medan informationen kring fondens investeringsstrategi är litet otydlig och det finns en del frågetecken kring fondens hållbarhet.

Tidsperiod	Fond	OMSX30
1 månader	20,24 %	8,53 %
1 år	-4,27 %	10,12 %
1 år	-2,12 %	5,89 %
3 år	-17,77 %	17,95 %
5 år	-24,35 %	48,56 %

02 | Carnegie Fastighetsfond Norden A

Den andra fonden vi vill lyfta fram påminner mycket om den första och utgör ett likvärdigt alternativ även om det finns några mindre skillnader. Precis som den tidigare fonden är även denna en svenskförvaltnad fond från en förvaltare som lär vara bekant för de flesta. Trots detta har vi inte lyft fram särskilt många fonder från Carnegie tidigare.

Fonden är Carnegie Fastighetsfond Norden och är en aktivt förvaltnad aktiefond som främst investerar i fastighetsbolag i Norden. Förvaltarna är något mer beskrivande än SEB även om det inte framkommer några tydliga begränsningar av fondens investeringsstrategi eller upplägg här heller. Förvaltarna berättar att fonden investerar långsiktigt, huvudsakligen i renodlade fastighetsbolag där bolagen ofta äger färdigställda fastigheter. Fonden kan dessutom investera i entreprenad och byggbolag, alltså i bolag som uppför byggnader och infrastruktur med mera. Fonden har ett något mer nischat fokus än fastighetsfonden från SEB och fokuserar uttryckligen på fastighetsbolag som äger redan producerade bostäder.

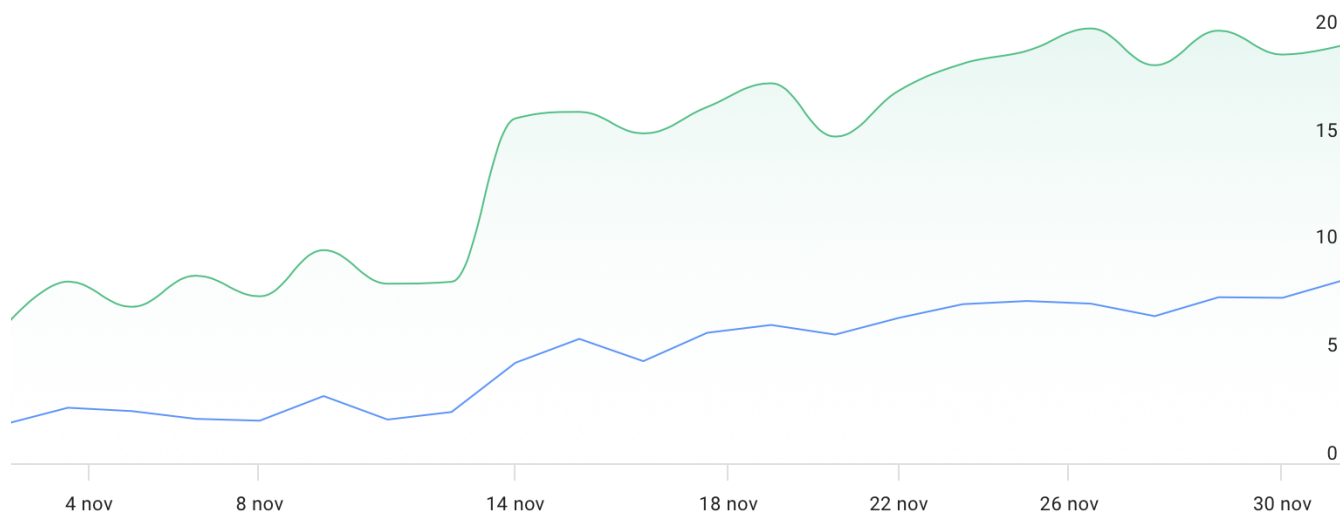
Carnegie Fastighetsfond Norden har inte heller ett särskilt högt hållbarhetsbetyg, även om det är något högre än SEB fondens. ESG-betyget är däremot något sämre för Carnegies fond, men fortfarande

starkt. Ur ett etiskt perspektiv är fonden ”ren” och det finns inga företag involverade i ifrågasatta branscher medan det finns bolag involverade i positiv klimatarbete. Andelen företag involverade i positivt klimatarbete är dessutom stor och uppgår till nästan en tredjedel av fondens innehav.

Fondportföljerna är förhållandevis lika och även Carnegies portfölj är väldigt koncentrerad både geografiskt och sett till fördelningen mellan bolags av olika storlek. Givet fondens uttalade investeringsområde är detta dock inte något negativt eller förvånande utan helt naturligt och indikerar att fonden håller sig till det uttalade investeringsområdet. Den mest uppenbara likheten mellan fondernas innehav är att båda fonderna domineras av svenska aktier. Carnegies fond är till och med något mer fokuserad mot Sverige (96%) som står för nästan hela portföljen bortsett från en liten andel norska (2%) aktier. Även här kunde det med fördel klämmas in ett litet större antal aktier från de övriga nordiska länderna. En litet större skillnad mellan portföljerna kan vi se i fondernas exponering mot bolag av olika storlek men även här är fonderna relativt lika. Det finns inte några stora bolag i Carnegiefonden, däremot är fondens fokus mot medelstora bolag (33%) litet större. De små bolagen (73%) står för den resterande delen av innehavet.

Utveckling 1 månad **+19,42%** Utv. 1 dec. **+0,40%**

● OMX Stockholm... ✕



Fondens avkastning är stark på kort sikt, och den senaste månaden har fonden vuxit med nästan 20%. De senaste tre månaderna är avkastningen 6%, vilket är jämförbart med fonden från SEB. På längre sikt är avkastningen bättre för Carnegiefonden och landar på -16% respektive 28% under de senaste tre och fem åren. Fondavgiften är 1,8% med en fast förvaltningsavgift på 1,6%.

Utöver Carnegie Fastighets Norden och SEB Fastighetsfond Norden är IKC Fastighetsfond, Länsförsäkringar Fastighetsfond och

Plus Fastigheter Sverige andra intressanta alternativ som vi kort vill nämna i dagens Fund Timer. I jämförelse med fonden från SEB är utvecklingen i Carnegie Fastighetsfond Norden litet stabilare över sikt medan det kortsiktiga momentum är något lägre. Fonden har ett större fokus mot fastighetsbolag jämfört med SEB Fastighetsfond Norden som har ett något mer allmänt fokus och även inkluderar en litet större andel byggföretag i portföljen.

Tidsperiod	Fond	OMSX30
1 månad	19,42 %	8,53 %
1 år	-0,21 %	10,12 %
1 år	2,98 %	5,89 %
3 år	-15,48 %	17,95 %
5 år	28,12 %	48,56 %

MODELLPORTFÖLJEN

Fond	Kategori	Inträde	Köpkurs	Aktuell kurs	Vikt	Avkastning % (Sedan inköp)	Avkastning 2023
Fidelity Asia Pacific	Asien ex. Japan	2013-04-09	149,10 kr	383,66 kr	15 %	157,32 %	2,34 %
MS Global Opportunity	Global	2018-06-11	691,94 kr	1 136,67 kr	20 %	64,27 %	42,68 %
Kavaljer Quality Focus	Värdebolag	2022-05-01	214,13 kr	231,61 kr	20 %	8,16 %	9,47 %
MS US Growth A	USA & Tillväxt	2018-05-03	922,56 kr	1 432,30 kr	25 %	55,25 %	30,81 %
Swedbank Technology	Teknik	2022-05-01	689,82 kr	941,11 kr	20 %	36,43 %	46,65 %
Portfölj					100 %	97,53 %	25,60 %

Efter en stark tillväxt under november har rörelserna i Stockpickers portföljer lugnat ned sig något, även om samtliga portföljer fortsätter att växa. Den totala tillväxten i Stockpickers Modellportfölj är ungefär 2,5 procentenheter, räknat från senaste Fund Timer och samtliga av de individuella innehaven har vuxit sedan senast.

Den fond som vuxit kraftigast under de

senaste veckorna är portföljens amerikanska tillväxtfond som vuxit med nästan 7 procentenheter och är i en klass för sig. Portföljens asienfond och globalfond har båda vuxit med över 2 procentenheter sedan senast medan portföljens kvalitetsfond och teknologifond vuxit med ungefär 1 procentenhet vardera.

PPM-PORTFÖLJEN

Fond	Kategori	Inträde	Köpkurs	Aktuell kurs	Vikt	Avkastning % (Sedan inköp)	Avkastning 2023
Öhman Global Growth	Global	2021-10-01	1 370,43 kr	1 158,99 kr	15 %	-15,43 %	12,37 %
Öhman Sweden Microcap	Småbolag & Sverige	2018-04-30	1 039,74 kr	1 585,23 kr	20 %	52,46 %	6,93 %
Handelsbanken Hållbar Energi	Hållbar energi	2020-10-05	300,94 kr	311,51 kr	20 %	3,51 %	-19,55 %
Spiltan Aktiefond Stabil	Stabila bolag	2020-10-05	956,99 kr	1 161,38 kr	25 %	21,36 %	6,84 %
Skandia TIME Global	Teknik	2023-03-01	561,77 kr	675,45 kr	20 %	20,24 %	34,19 %
Portfölj					100 %	51,89 %	11,35 %

I Stockpickers PPM-portfölj har rörelserna även varit något lugnare under de senaste veckorna och portföljen har i sin helhet vuxit med en knapp procentenhet. I PPM-portföljen har fyra av fem innehav vuxit medan en av fonderna tagit ett mindre kliv bakåt.

De fonder som klarat sig bäst i PPM-portföljen är småbolagsfonden och den

stabla fonden som båda vuxit med ungefär 2 procentenheter. Portföljens energifond har sett en litet mindre tillväxt om kring en procentenhet medan globalfonden vuxit med en halv procentenhet. Litet tuffare har det varit för portföljens teknologifond som tagit ett mindre kliv bakåt på ungefär en procentenhet.

Fond	Kategori	Inträde	Investerat kapital	Totalt värde	Vikt	Avkastning SEK	Avkastning %
Öhman Global Growth	Global	2021-10-01	13 500 kr	15 573,86 kr	25%	1 823,86 kr	13,26 %
MS Asia Opportunity	Asien ex. Japan	2018-06-11	13 500 kr	11 645,96 kr	25%	-2 104,04 kr	-15,30 %
JPM US Technology	USA & Teknik	2018-05-28	13 500 kr	19 085,92 kr	25%	5 335,92 kr	38,81 %
SEB Nordenfond Småbolag	Småbolag & Norden	2018-04-30	13 500 kr	13 383,20 kr	25%	-366,80 kr	-2,67 %
Totalt			55 000 kr	59 688,94 kr	100%	4 688,94 kr	8,53 %

I Stockpickers portfölj får månatligt sparande har årets sista månatliga insättning ägt rum och den totala investeringen uppgår nu till 55 000 kronor sedan start medan det totala värdet närmar sig 60 000 kr. Portföljen för månatligt sparande har den lägsta tillväxten av Stockpickers portföljer de senaste veckorna och har i sin helhet rört sig med knappt 0,2 procentenheter. Tre av de individuella innehaven har vuxit sedan senast medan ett tagit ett mindre kliv bakåt.

Den största tillväxten har ägt rum i portföljens amerikanska teknologifond som vuxit med litet över 1,5 procentenheter. Portföljens småbolagsfond har vuxit med en dryg procentenhet medan globalfonden är mer eller mindre oförändrad. Litet tuffare har det varit för portföljens asienfonden som backat med ett par procentenheter.

STOCKPICKER

Snabba aktievinster

STOCKPICKER SWING
TRADER

LÄS MER HÄR



Vidaredistribution förbjuden

Vidaredistribution av Stockpicker Fund Timer är förbjuden enligt lagen om upphovsrätt. I fall då vidaredistribution ändå genomförs och kommer till vår kännedom kommer en polisanmälan att göras. Tillhör ni en aktiesparargrupp, en förening eller ett företag där flera personer vill få tillgång till Stockpicker Fund Timer via e-post?

Då finns alltid möjlighet att få mängdrabatt. Kontakta kundtjänst så löser vi detta. För redan påbörjade prenumerationer förbehåller sig Stockpicker AB rätten att inte återbetala inbetalda prenumerationersavgifter.

Personuppgiftspolicy

Vår personuppgiftspolicy hittar du [här](#).

Leverans- och köpvillkor

Våra leverans- och köpvillkor hittar du [här](#).

Synpunkter?

Saknar du något i Stockpicker Fund Timer? Har du förslag på förbättringar? Vi strävar alltid efter att göra en så bra och spännande tidning som möjligt och tar gärna emot nya idéer.

Disclaimer

Syftet med materialet i Stockpicker Fund Timer är att ge allmän information och materialet kan inte enbart utgöra underlag för investeringsbeslut. Vi anser att de källor och bearbetningsmetoder som använts är tillförlitliga. Vi påtar oss dock inget ansvar för eventuella brister i källmaterialet eller i tillförlitligheten i det publicerade materialet, varken i dess helhet eller i delar därav. Stockpicker AB svarar inte för eventuella förluster uppkomna genom investeringsbeslut baserade på information i Stockpicker Fund Timer eller andra åtgärder grundade därpå.

Ansvarig utgivare: Fredrik Larsson

Kontakta oss:

- Adress: Strandvägen 7 A , 114 56 Stockholm
- E-post: staff@stockpicker.se
- Telefon: 08-662 06 69
- Webbsida: www.stockpicker.se

