

FÖRVALTARKOMMENTAR FEBRUARI 2023

Februari blev en volatil månad för fastighetssektorn och ODIN Fastighet, där fonden levererade negativ avkastning och något svagare avkastning än jämförelseindex. Sektorn och fonden har de senaste tre åren präglats av hög volatilitet till följd av stora förändringar i marknadsräntorna både nedåt (2020 genom covid-krisen) och uppåt (2022 genom stigande inflation). Sektorns höga belåningsgrad har förstärkt effekten av ränterörelser och lett till stora fluktuationer i aktiekurserna. Detta upprepades under februari då räntorna åter rörde sig uppåt till följd av att inflationssiffrorna för januari kom in starkare än väntat och skapade en större osäkerhet om hur svår inflationen kommer att bli att "tämja".

Slutsats från fjärdekvartalsrapporter och utsikter

Vid februaris slut har alla våra innehav redovisat resultat för fjärde kvartalet. Intrycket är att fastighetsmarknaden fortfarande är stark och det illustreras av temperaturmätarna nettohyresnivå och vakans som var positiva respektive sjunkande för majoriteten av våra innehav. En fråga under hösten har varit i vilken grad den höga hyresindexeringen från nyår skulle flyta igenom. Än så länge rapporterar bolagen om få fall där hyresgästerna har reagerat på att de inte har haft råd med höjningen. Bolagens förvaltningsresultat var svagare till följd av stigande räntekostnader, främst från stigande penningmarknadsräntor. Slutligen lyfter vi fram att fastighetsvärdena i de flesta bolag skrevs ned i intervallet 1–5 procent och medianökningen av avkastningskravet ökade med 20 basispunkter. Det verkade dock vara i linje med marknadens förväntningar och medianrabatten på totala tillgångar (GAV) är 15 procent

Castellum planerar en riktad nyemission på 10 miljarder kronor

I mitten av månaden kom beskedet att Castellum planerar att genomföra en garanterad riktad aktieemission på 10 miljarder kronor under andra kvartalet. Emissionen genomförs för att stärka balansräkningen och likviditeten, så att bolaget kan finansiera korta och medellånga obligationsförfall utan att förlora ratingen Investment grade från Moody's. Vi ser det som positivt att Castellum agerar för att försvara sin kreditrating.

En aktieemission genomfördes under månaden. NP3 tog in 600 miljoner kronor för att säkra refinansieringen av ett obligationsförfall på 200 miljoner kronor i mars mars, samtidigt som bolaget får likviditet de kan använda på lukrativa köp- och investeringsmöjligheter.

SBB annonserade att man avser börsnotera Sveafastigheter, där SBB planerar dela ut 70 procent av aktierna till sina aktieägare. Sveafastigheter har en balansomslutning på cirka 15 miljarder kronor.

Corem sålde under månaden 17 fastigheter i Stockholm för 949 miljoner medan Nyfosa köpte ett fastighetsbestånd av Stenhus Fastigheter för 706 miljoner till en nettoavkastning på 7,3 procent.

Den sista dagen i månaden sänkte Moody's Balders kreditbetyg till non-investment grade. Balder har dock fortfarande en investment grade rating från S&P's på BBB – två snäpp över non-investment grade. Det var en liten initial reaktion på obligationsmarknaden och det verkar som om det redan var inprisat.

Förvaltare:



Nils Hast

Varför investera i fonden?

Genom aktiefonden ODIN Fastighet kan du ta del av värdeskapningen på den nordiska fastighetsmarknaden. Målet är att uppnå en konkurrens-kraftig avkastning i förhållande till risken i de bolag vi investerar. Generella svängningar på börsen påverkar prissättningen av portföljen. Som vi uppfattar det är dessa svängningar ofta betydligt större än svängningarna i fastighetsvärdena. I sådana lägen försöker vi dra nytta av svängningarna för att skapa balans i portföljen.

Hur är fonden positionerad?

Fonden investerar primärt i näringsfastigheter på den nordiska marknaden. Alla investeringar görs i börsnoterade bolag som äger olika typer av fastigheter såsom kontor, hotell, köpcenter och lager. Fonden har flest kvadratmeter inom kontor. Lager och logistik utgör en väsentlig del och tillsammans utgör dessa segment över hälften av portföljen. Handel, bostäder, hotell m.m. är också representerade i fonden.

Geografiskt är runt 80 procent i Sverige och runt 20 procent i Norge och Finland. Vi letar efter bolag som över tid uppvisat god tillväxt och avkastning på kapital i kombination med låg finansiell risk, goda utsikter och också gärna ett lågt pris på aktien i förhållande till resultat och kassaflöde.

[Läs om ODIN-modellen här >>](#)