

FÖRVALTARKOMMENTAR MAJ 2023

Maj var en tuff månad för fonden och fastighetssektorn som föll kraftigt. Under månaden såg vi en uppgång i marknadsräntor, vilket kan förklara en del av nedgången. Däremot är stora delar av nedgången kopplad till kreditvärderingsinstitutet S&P's nedgradering av SBB från investment grade till non-investment grade. Beskedet fick aktien att falla kraftigt. Detta smittade av sig på branschen som helhet. Det negativa sentimentet har fortsatt under hela månaden. Vi upplever delar av oron och osäkerheten som befogad, men menar att detta återspeglas i prissättningen på börsen. Att hela sektorn och fastighetsbolag med "friska" balansräkningar och kassaflöden dras in i detta är nog mer ett uttryck för den osäkerhet som råder kring inflation och räntor. I tider när rädslan tar över kan man gå tillbaka till ett av Warren Buffets citat: "Be fearful when others are greedy and greedy when others are fearful". Frågan är om det är dags att vara girig nu?

SBB nedgraderade till non-investment grade från S&P's

Under månaden sänkte ratinginstitutet S&P's SBB från investment grade till non-investment grade. Detta var inte helt oväntat, även om timingen kanske var lite tidigare än vad marknaden hade räknat med. För SBB får det konsekvenser genom bland annat en högre kupongränta på några av obligationslånen. Ratinginstitutet uppger att nedgraderingen var kopplad till företagspecifika faktorer och inte sektorsspecifika. Inom sektorn finns det några andra företag som har en Investment grade rating och riskerar att förlora den. De vi har i portföljen ligger dock en bit ifrån detta, men det krävs att även de vidtar åtgärder för att ta sig ur den "negative outlook" som de har från kreditvärderingsinstitutet.

Sammanfattning av första kvartalets rapporter

Maj månad avslutade första kvartalsrapporterna och med facit i hand fortsätter bolagen att leverera operationellt. Vakanserna är oförändrade och ligger på relativt låga nivåer jämfört med de senaste 15 åren. Nettouthyrningen var mer blandad, med några företag som rapporterade negativa tal. Bolagen har emellertid inte mött motstånd mot den höga indexeringen på kommersiella fastigheter – en farhåga som fanns. Bolagen fortsätter att skriva ner värdet på fastigheterna och värdevägda går de ner 1,2 procent för våra innehav. Nedskrivningar är en långsam process, då värderarna använder marknadspriser som utgångspunkt för värderingarna. Med få transaktioner och prispunkter blir det här jobbet mycket svårare. Som jämförelse tog det Castellum nio kvartal efter finanskrisen innan det nådde slutet.

Nyheter från företagen

Rutger Arnhult, största ägare i Corem, tog över rollen som vd i samma företag. Vi var med när SLP genomförde en övertecknad riktad nyemission på 550 miljoner kronor – en positiv emission på premie till substans och pengarna kommer att användas för att genomföra värdeskapande projekt och förvärv. Vidare deltog vi i ytterligare Castellums stora nyemission på över 10 miljarder kronor. Likviden ska användas för att betala av skulder och säkra bolagets kapitalstruktur. Vidare flaggade den norske investeraren John Fredriksen en position på över 5% procent i Fabege. Det är intressant att notera att fler tittar mot sektorn. Vi hör att det finns pengar på sidlinjen från framför allt internationella aktörer, men att avståndet mellan köpare och säljare fortfarande är betydligt på pris.

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 konkurrenskraftig 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 >>](#)