

## FÖRVALTARKOMMENTAR JUNI 2023

Juni var ännu en månad präglad av svängningar i fastighetssektorn och fonden och sektorn avslutade månaden på plus. Makroekonomiska nyckeltal spelar fortfarande en central roll för värderingen i sektorn och tills vi ser indikationer på slutet för räntehöjningscykeln kommer det sannolikt fortsätta vara motvind för sektorn. Norges Bank och Riksbanken höjde under månaden styrräntan med 50 respektive 25 punkter och båda har nu en styrränta på 3,75 procent. Båda centralbankerna indikerar att de kommer att fortsätta höjningarna under hösten.

Som långsiktig investerare i fastighetssektorn handlar det om att välja de bolag som över tid maximerar de långsiktiga värde drivarna, vilket vi sammanfattar som tillväxt i antal kvadratmeter i kombination med höjda hyror och drifteffektivitet. I ett klimat där tillgången på finansiering blir allt stramare och dyrare blir det svårare att på kort sikt öka tillväxten av antalet kvadratmeter i samma takt som tidigare. Företagen anpassar sig till de nya marknadsförhållandena och med allt fler uppskjutna och inställda projekt kommer det någon gång att uppstå ett underskott på yta som behöver täckas. Det vi ser nu är definitionen av en cykel och de som klarar sig igenom nedgången kommer att gå starkare ur detta.

### Sagax tog in 2 miljarder i en "offensiv" riktad emission

Vi deltog när vårt största innehav, Sagax, tog in 2 miljarder kronor i en riktad nyemission under månaden. Till skillnad från flera andra emissioner de senaste månaderna var denna "offensiv". Finansiellt är bolaget ett av de bäst positionerade fastighetsbolagen i Norden med hög räntetäckningsgrad, bra likviditetsposition och långa löptider i obligationsportföljen. Det är ett styrketecken att bolaget ser möjligheter att genomföra attraktiva och värdeskapande förvärv och investeringar.

### SBB byter verkställande direktör

Följetongen om SBB fortsatte under månaden, då det meddelades att vd Ilja Batljan slutar. Beskedet var kanske inte helt överraskande även om timingen blir det. Utnämningen av Leiv Synnes till ny vd får dock sägas var överraskande. Synnes kommer från Akelius Residential Property AB där han länge var ekonomichef. Vi ser utnämningen som positiv för SBB då Synnes har en lång erfarenhet inom fastighetsbranschen och har arbetat länge i ett av Sveriges bäst drivna fastighetsbolag.

### FastPartner nedgraderade till "icke-investment grade" från Moody's

Under månaden sänktes FastPartner från investment grade rating till "non-investment grade". Nedgraderingen var inte överraskande, eftersom Moody's har visat en strikt linje mot andra fastighetsbolag tidigare i år. Bolaget har fortfarande ett investment grade BBB- betyg med stabila utsikter från ratinginstitutet Scope. FastPartner är dock "van" vid att vara non-investment grade, eftersom bolaget först i maj 2019 fick investment grade från Moody's. Det betyder att de inte är "beroende" av obligationsmarknaden på samma sätt som vissa av de större bolagen. FastPartner har säkrat bankkrediter för att kunna ta ut obligationsskulder om obligationsmarknaden är stängd eller för dyr. I sin kvartalsrapport för Q1 2023 rapporterade bolaget att man har kreditfaciliteter på plats för att kunna ta ut alla obligationsförfall i 2023 och 2024.

### 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 >>](#)