

FÖRVALTARKOMMENTAR SEPTEMBER 2023

September månad är historiskt sett en svag månad för börsen och med undantag för Oslobörsen blev det även så i år. Kommentarer från den amerikanska centralbanken under månaden om potentiellt ytterligare räntehöjningar och förväntningar om en högre räntebana gjorde att USA:s tioåriga statsränta ökade med nära en halv procentenhet till den högsta nivån på 16 år. I Norge och Sverige höjdes styrräntan med 25 punkter vardera och även här med högre räntebanor.

Bud på Self Storage Group (SSG)

Under månaden kom ett bud på vårt norska innehav Self Storage Group från den amerikanska pensionsjätten TIAA, som via Nuveen Real Estate erbjuder NOK 40 per aktie. Nuveen Real Estate äger sedan tidigare de svenska self storage aktörerna Green Storage och 24Storage och är därmed en av de största i segmentet på den svenska marknaden.

Erbjudandet på NOK 40 per aktie motsvarar en premie på 67 procent mot föregående handelsdags stängningskurs. Vårt genomsnittliga köpspris är NOK 24,60 så budet är en premie på 60 procent mot det. Vårt högsta inköpspris är drygt 30 kr.

Vi gillar SSG och det entreprenörsledda företaget passar bra med ODIN-modellen. Men med tanke på den premie som TIAA erbjuder ser vi att det är ett erbjudande som vi bör acceptera för våra andelsägare. Vi har därför valt att acceptera erbjudandet, vilket även SSG:s grundare och styrelse har gjort. Vi har på sedvanligt vis åtagit oss att acceptera budet (eller annat högre bud).

Före budet utgjorde SSG 4,1 procent av fonden och var en topp 10-position. Vi är också bland de fem största aktieägarna i bolaget.

Nytt bolag i portföljen

Under månaden har vi tagit in ett nytt bolag i portföljen, K-Fastigheter, där vi både har köpt aktier i marknaden och deltagit i en riktad nyemission i bolaget.

K-Fastigheter är en svensk bostadsutvecklare och fastighetsförvaltare. Bolaget grundades av VD Jacob Karlsson 2010 och har sedan dess haft Erik Selin (VD för Balder) som delägare. Bolaget har en unik affärsmodell där företaget tar del av hela värdekedjan från detaljplanering, prefab, byggnation och slutligen förvaltning av fastigheterna. Företagets geografiska exponering är centrerad i södra Sverige, då företaget har sitt huvudkontor i Hässleholm.

ODIN Fastighet är en sektorfond som investerar i olika segment inom nordisk fastighetssektor och vi ser K-Fast, som vi följt under en längre tid, som ett bra komplement i portföljen. Både genom exponering mot bostadssegmentet, men också med deras unika affärsmodell bland innehaven i vår portfölj.

Nivika genomför en garanterad nyemission

Ett av våra mindre innehav i portföljen, Nivika, har beslutat att genomföra en garanterad företrädesemission om 511 miljoner kronor. Syftet med att genomföra emissionen är att stärka bolagets finansiella ställning genom att köpa tillbaka det sista utestående obligationslånet och möjliggöra framtida lönsam expansion. I samband med emissionen har bolaget refinansierat och utökat sina kreditfaciliteter hos nordiska banker.

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 >>](#)