

## FÖRVALTARKOMMENTAR NOVEMBER 2022

November blev en riktigt bra månad för ODIN Fastighet under en annars svag höst. Börserna steg kraftigt i mitten av månaden när inflationssiffrorna från USA kom in lägre än väntat. Även om inflationssiffrorna bara var 20 punkter lägre än konsensus och fortfarande på en hög nivå (7,7 procent), var detta en första indikation på att centralbankernas räntehöjningar tar tag i ekonomin och efterfrågesidan. Det gjorde att räntorna sjönk och fastigheter, som är en sektor som är känslig för räntemarknaden, reagerade positivt på nyheten. Under månaden höjde Riksbanken styrräntan med 75 punkter. Däremot reagerade sektorn positivt på detta och det tolkas som en lättnad över att den svenska centralbanken inte var ännu stramare.

### Höga inflationssiffror i Sverige för oktober ger en hög indexjustering

Inflationssiffrorna för oktober i Sverige hamnade på hela 10,9 procent, vilket innebär att de flesta kommersiella hyreskontrakt indexeras upp till motsvarande nivå från 1 januari 2023. Detta kommer till viss del att kompensera för ökade räntekostnader och avkastningskrav i kommande perioder. I våra samtal med fastighetsbolagen uttrycker de tillförsikt om att deras hyresgäster kommer att klara av denna hyreshöjning.

### Solida operativa resultat, men fokus ligger på refinansiering

Under månaden rapporterade de sista av våra bolag för tredje kvartalet. Rapporterna speglar vad vi sett från våra andra innehav: starka operativa resultat, men ökade räntekostnader och därmed svagare kassaflöden. Bolagens och marknadens fokus ligger på refinansiering av obligationer och bolagen har arbetat med att utöka kreditlinjer och har nu kreditlinjer och kassaflöden som motsvarar obligationsförfallen under de kommande 12–24 månaderna. När det gäller banklån har vi ingen indikation eller tro på att bankerna inte skulle rulla över dem. Bankerna vill helt enkelt inte starta en kris genom att inte rulla över banklån. Samtidigt tjänar bankerna bra på att låna ut till fastighetssektorn och flera av de svenska bankerna har också indikerat att de är villiga att öka sin exponering mot redan befintliga kunder. Om de svenska bankerna skulle ta alla utestående obligationsförfall de närmaste åren skulle det motsvara ca 3 - 4 procent i årlig utlåningstillväxt inom företagssegmentet. Det sätter problemets storlek i perspektiv. Vissa fastighetsbolag kommer att få problem, men det är inget unikt och vi anser att det är överdrivet att prata om risk för en systemkris.

### Fastighetsförsäljningar, pausad utdelning och riktad nyemission

Den sista dagen i månaden meddelade SBB att man säljer 49 procent av sin portfölj inom social infrastruktur för utbildning till kanadensiska Brookfield för 9,2 miljarder kronor med en option på ytterligare 1,2 miljarder kronor beroende på portföljens finansieringsvillkor. Vi ser detta som positivt, eftersom det förstärker likviditeten betydligt. I mitten av månaden meddelade Castellum att de pausar utdelningar 2023 (efter 24 år av ökande utdelningar), då bolaget behöver försvara sin kreditrating och använda sitt kassaflöde för att serva lån och obligationer. Både SBB och Castellum visar att de tänker långsiktigt och agerar ansvarsfullt på denna tuffa marknad.

Vi var med när Catena i slutet av månaden genomförde en riktad nyemission på 1,6 miljarder kronor. Syftet var att stödja den nuvarande projektportföljen och kapitalisera på attraktiva förvärvsmöjligheter samtidigt som bolaget behåller sin solida kapitalstruktur på en volatil marknad.

### 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 börserna 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 >>](#)