ODIN Eiendom NOK 31.03.2024

Fondet har andelsklasser - A, B, C, D, D2, F, G, H, I og J

FORVALTERKOMMENTAR

Mars ble en svært sterk måned for eiendomssektoren og ODIN Eiendom, og begge er tilbake i positivt territorium hittil i år. Dette sammenfall med synkende markedsrenter og viser igjen hvor volatil sektoren og aksjemarkedet kan være på kort sikt, og i hvor stor grad markedsrenter driver sektoren.

Vi har solgt Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB)
I løpet av måneden har vi solgt oss helt ut av **Samhällsbyggnadsbolaget i Norden** (SBB). Selskapet har over lengre tid levert mindreavkastning mot sektoren, og står ovenfor en prekær finansieringssituasjon med store obligasjonsforfall, en skjør balanse og lav transparens rundt kompliserte transaksjoner for å sikre selskapet likviditet. Selskapet kan klare å komme seg gjennom «finansieringskrisen». Men selv hvis de gjør det vil det være spørsmål kring kvaliteten av eiendomsmassen som blir igjen.

SBB eier sosial infrastruktur, som består av regulert bolig i Sverige og eiendommer med skattefinansiert virksomhet som leietakere i Norden. Det senere segmentet gir diversifisering mot tradisjonelle segmenter som kontorer, logistikk og boliger. Dette er et uvanlig segment på børsen, da de fleste av de store aktørene ikke er børsnotert. I oktober 2020 hadde vi denne eksponeringen gjennom Offentliga Hus og til mindre del Brinova. I januar 2021 kom SBB med et kontantbud på Offentliga Hus etter å ha kjøpt hovedeierposisjonen på 54% i desember 2020. Vi aksepterte SBBs bud på Offentliga Hus i april 2021, men vi hadde allerede tatt inn SBB i fondet i slutten av mars 2021.

Den raske renteoppgangen i kjølvannet av Russlands krig i Ukraina og påfølgende eiendomskrise rammet imidlertid SBB svært hardt. Selskapet, som har gjennomgått rask vekst, hadde en kapitalstruktur og en eiendomsportefølje var ikke rigget for dette. SBB har vært en dårlig investering for fondet, og etter å ha solgt 40 prosent av beholdningen frem til mai 2023, har vi nå solgt resten i februar og mars 2024.

Catena, K-Fastigheter og Trianon gjennomfører rettede emisjoner
Tre av våre selskaper gjennomførte rettede emisjoner i løpet av måneden, der vi deltok i samtlige. **Catena** gjennomførte en «offensiv» emisjon på 2,1 milliard SEK, da selskapet har flere attraktive investeringsmuligheter. Det dreier seg om oppkjøp, med identifiserbare kandidater på rundt 2 milliarder SEK, og interne prosjekter med en landbank på 4,6 millioner kvadratmeter og investeringspotensiale på 16,5 milliarder SEK.

Videre gjennomførte **K-Fastigheter** en rettet emisjon på 128 millioner SEK, der kapitalen skal benyttes til å fortsette ekspansjonen av prosjektporteføljen og kjøpe nye byggeretter. Til slutt gjennomførte **Trianon** en rettet emisjon på 250 millioner SEK for å kjøpe tilbake resten av deres hybridobligasjon på 130 millioner SEK. Hybriden koster selskapet årlig rente om 11% med dagens pengemarkedsrente i Sverige. Resterende kapital fra emisjonen vil brukes til å styrke selskapets balanse og finansielle nøkkeltall.

Kjøp og salg av eiendommer blant selskapene våre
SLP som har blitt et av våre større porteføljeselskaper gjennomført i løpet av mars sitt første oppkjøp i Gøteborg og tiltrede sin hundrede eiendom siden selskapet ble grunnlagt i 2019. Kjøpesummen var på 99 millioner SEK tilsvarende en brutto yield på ca 8% med tilhørende ekspansjonsmuligheter på tomten. Selskapet besitter en sterk balanse og mange investeringsobjekter. K-Fastigheter signerte en intensjonsavtale om å selge sin eiendomsportefølje i Danmark til 1070 millioner SEK, som motsvarer 93% av bokførte verdier. Selskapet selger i Danmark for å styrke balansen og muliggjøre å fortsette utbygningstakten av prosjektporteføljen. Diös og Stendörren har solgt eiendom for henholdsvis 212 og 202 millioner SEK. Før emisjonen kjøpte Catena en eiendom utenfor København for 420 millioner DKK til en netto yield på 5,3% og tilhørende byggeretter på 17 500 kvadratmeter.

Forvalter:

Nils Hast

Hvorfor være investert i fondet?
Gjennom aksjefondet ODIN Eiendom kan også du ta del i verdiskapingen som skjer i det nordiske eiendomsmarkedet. Målet er å gi en konkurrransedyktig avkastning relativt til risikoen i selskapene vi investerer i. Generelle svingninger på børsen vil påvirke prisingen av porteføljen. Slik vi oppfatter det, er ofte disse svingningene vesentlig større enn hva verdien av eiendommene svinger. I slike tilfeller forsøker vi å utnytte svingninger til å rebalansere porteføljen.

Hvordan er fondet posisjonert?
ODIN Eiendom investerer primært i næringseiendom, men også noe bolig i det nordiske markedet. Alle investeringer skjer i børsnoterte selskaper som eier ulike typer eiendom, som kontorer, hoteller, kjøpesentre og lager. Fondet har flest kvadratmeter innen lager/logisitkk, men også kontor utgjør en vesentlig andel av porteføljen, og til sammen utgjør disse segmentene over halvparten av porteføljen. Handel, bolig, hotell og annet er også representert.
Geografisk, så er over 80 prosent i Sverige, mens over 10 prosent er i Norge og Finland. Vi prøver å spre porteføljen innad i de ulike landene, vi har eksponering i alt fra Nord-Sverige til Stureplan i Stockholm. Vi ser etter selskaper som over tid har vist god vekst og avkastning på kapitalen, kombinert med at de har lav finansiell risiko, gode utsikter og også helst en lav pris på aksjen i forhold til inntjening og kontantstrøm.

Les om ODIN-Modellen her >>

ODIN Forvaltning AS - et foretak i SpareBank 1 - alliansen
Haakon VIIs gate 10, 0161 Oslo Postboks 1771 Vika, 0122 Oslo
Telefon: 24 00 48 00 Faks: 24 00 48 01
E-post: kundeservice@odinfond.no www.odinfond.no
Organisasjonsnummer: NO 957 486 657

ODIN Fund Management AS - a company in the SpareBank 1 - alliance
Haakon VIIs gate 10, 0161 Oslo PO Box 1771 Vika, N-0122 Oslo, Norway
Telephone: 24 00 48 00 Fax: 24 00 48 01
E-mail: kundeservice@odinfond.no www.odinfundmanagement.com
Company registration number: NO 957 486 657