

FÖRVALTARKOMMENTAR

Tvärtemot traditionen var september en mycket bra månad för de nordiska börserna, ODIN Fastighet och fastighetssektorn. Noterade fastighetsbolag bottnade vid den här tiden för ett år sedan och ODIN Fastighet har sedan dess stigit med över 60 procent.

Månaden präglades av mötet i den amerikanska centralbanken (FED) där de något överraskande genomförde en dubbel räntesänkning. Federal Reserves ordförande Jerome Powell argumenterar för en "omkalibrering" av penningpolitiken, där man sänker räntan i syfte att stödja arbetsmarknaden, som har visat tecken på viss svaghet i de senaste mätningarna. Vidare fortsatte Riksbanken räntesänkningstakten med en ytterligare sänkning av styrräntan om 0,25 procentenheter. Europeiska centralbanken följde upp med en lika stor räntesänkning påföljande vecka. Fastighetssektorn steg i spåren av detta och sektorn handlas nu till 0,9 gånger NAV, vilket är runt det historiska genomsnittet.

Riktade emissioner från SLP, NP3 och Pandox

Ett av våra största innehav, SLP, tog under månaden in drygt 1,1 miljarder kronor i en riktad nyemission. Detta är bolagets tredje riktade nyemission sedan börsnoteringen 2022 och bolaget har nu tillförts totalt 2,2 miljarder kronor. SLP har hela vägen handlats till en premie i förhållande till bokförda värden och emissionerna har varit värdeskapande. Bolaget har under perioden köpt fastigheter för cirka 3,6 mdkr till en direktavkastning om cirka 6,5 procent med potential i värdeskapande projekt i nästan samtliga transaktioner. SLP har använt sitt starka nätverk för att hitta transaktioner som skapar värde för aktieägarna. Medan andra aktörer i branschen har varit tvungna att sälja av fastigheter för att hålla sig flytande, har SLP gått i motsatt riktning. Den senaste emissionen är stor och är en reflektion över att bolaget fortfarande har en lång lista med transaktioner till attraktiva avkastningsnivåer, men där fönstret för att genomföra de attraktiva transaktionerna till hög yield håller på att stängas nu när räntorna kommer ned.

NP3 genomförde en riktad nyemission om 1 miljard kronor för att finansiera två förvärv. Emissionen genomfördes till 1,8 gånger substansvärdet och resulterade i en ökning av utestående aktier med sju procent. Vi tycker att det är positivt att NP3 nu befinner sig i expansionsläge efter att ha koncentrerat sig på att försvara sin balansräkning och likviditet under de senaste två åren. Därutöver emitterade bolaget 300 miljoner kronor i icke säkerställda obligationer för att refinansiera flera utestående obligationslån. Dessa medförde minskade kreditmarginaler från mellan 5,25–6,50 procentenheter till låga 2,45 procentenheter.

Det sista av våra innehav att genomföra en riktad nyemission var Pandox. Bolaget är ett svenskt fastighetsbolag som specialiserat sig på drift och förvaltning av hotellfastigheter. Bolaget hyr främst ut hotell till ledande hotelloperatörer som Scandic, Leonardo och Hilton. Pandox tog in 2 miljarder kronor till ett pris i linje med bokförda värden. Emissionen gjordes för att upprätthålla en stark balansräkning efter att ha genomfört fyra förvärv i London och Edinburgh på GBP 230 miljoner respektive GBP 49 miljoner. Pandox har nu finansiell flexibilitet för ytterligare hotellförvärv.

Glödhet obligationsmarknad

Obligationsmarknaden fortsätter att vara en attraktiv arena för kapitalanskaffning till våra bolag. Efter att marknaden tog ordentlig fart efter sommarsemestern har den fortsatt med samma kraft i september. Under månaden har 12 av våra bolag emitterat mer än 10 miljarder kronor på både den svenska och europeiska obligationsmarknaden. Det som är intressant är att flera av emissionerna görs till kreditpremier som är lägre än under toppåren 2020–2021. Obligationsfinansiering är därmed tillbaka som ett komplement och i något fall alternativ till bankfinansiering. De lägre kreditpremierna bidrar till att minska räntekostnader och därmed till vinsttillväxten både 2025 och 2026.

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 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 >>](#)