

Fondkommentar ODIN Fastighet I

April 2012 och framtidsutsikter

April var en stark månad för ODIN Fastighet I. Merparten av de bolag som rapporterat resultat för Q1 i april har varit i linje med eller överträffat förväntningarna, bl a tack vare en mild vinter.

Skillnaden på rapporterad nettouthyrning, i Q1, utav bolag som redovisar nettouthyrning (Castellum, Fabega, Wihlborgs) har varit slående. Castellum redovisade SEK-8m för andra kvartalet i rad, Fabega rapporterade den högsta nettouthyrningen någonsin (SEK+88m) och Wihlborgs rapporterade den högsta sedan 2009 (SEK+15m) vilket också var det 17e kvartalet i rad med positiv nettouthyrning. Sektorns kommentarer kring hyresmarknaden är fortsatt positiva.

Värdetförändringarna har generellt sett varit begränsade under Q1(12), vilket följer det historiska mönstret väl. Sedan 2005, har de bolag vi bevakar endast skrivit upp fastighetsvärdena med i snitt 0.3% under Q1. Q2 och Q4 är normalt de kvartal då värdena justeras mest. De bolag som hittills rapporterat positiva värdeförändringar (och således bättre än förväntat), är Fabega +1.4%, Wallenstam +0.4% och Klövern +0.3%.

Köp och försäljningar

Denne månaden har vi styrkt vår position i de finska bolagen Citycon och Sponda i samband med en tillfällig kursnedgång. Vår syn är att bägge dessa bolag erbjuder en bra uppsida. Vi har även ökat positionen något i Klövern som värderas långt under substansvärdet.

Vi har bytt en del av preferensaktierna i Klövern mot vanliga stamaktier i samma bolag. Preferensaktierna har haft en positiv kursutveckling och vi anser att uppsidan är begränsad i dessa. Däremot tror vi att uppsidan fortfarande är relativt stor för stamaktierna i Klövern.

Bidrag till värdeutvecklingen

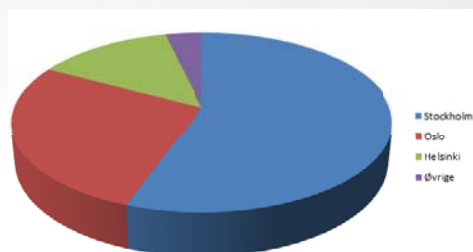
De bästa bidragsgivarna under april var de finska bolagen Technopolis, Citycon och Sponda i nämnd ordning. Även de svenska bolagen Castellum och Hufvudstaden har utvecklats positivt under månaden.

De sämsta bidragsgivarna under april var de norska bolagen Northern Logistic Properties och Norwegian Property.

Utsikter

De nordiska bankerna är fortfarande restriktiva när det gäller finansiering av transaktioner på den kommersiella fastighetsmarknaden. Ökade marginaler och lägre belåningsgrad kan begränsa antalet transaktioner på marknaden och därmed värdeutvecklingen på fastighetsmarknaden. Några bolag har börjat emittera egna obligationer för att markera att de inte är helt beroende av finansiering från bankerna.

Geografisk fördeling



ODIN Eiendom I

Förvaltare

Nils Hast

Vertailuindeksi

Carnegie Sweden Real Estate Index

Årlig förvaltningskostnad:	2%
Etablerad:	10/6/2010
Förvaltad kapital (milj. EUR)	12

Luvut per 4/30/2012

Senaste månaden	0,35%
Hittills i år	13,78%
Senaste 12 månaderna	-6,67%
Senaste 5 åren (p.a.)	-
Senaste 10 år (p.a.)	-
Sedan start (p.a.)	3,43%

Geografisk fördeling

Stockholm	57,49%
Oslo	22,34%
Helsinki	13,74%
Övriga	6,43%

10 största innehaven

Balder B	8,76%
Olav Thon Eiendomsselskap	8,34%
Diös Fastigheter	8,25%
Norwegian Property	7,26%
Corem Property	6,59%
Technopolis	4,75%
Kiinteistösuojitus Citycon	4,60%
Wihlborgs	4,41%
Sponda	4,41%
JM Bygg	4,34%
Övriga	38,29%

Fondkommentar ODIN Fastighet I

Vi kommer att följa utvecklingen på fastighetsmarknaden med intresse, prisnivåer i samband med överlåtelser av kommersiella fastigheter och även volymer av transaktioner. På längre sikt är även utvecklingen av uthyrningsgraden intressant för värdeutvecklingen i de bestånd som ägs av de börsnoterade bolagen.

Om ODIN Fastighet I

ODIN Fastighet I investerar i bolag som är börsnoterade, har sitt huvudkontor eller ursprung i något av de nordiska länderna. Bolagen som fonden investerar i bedriver verksamhet med fastigheter. Utdelning som fonden mottar från sina innehav betalas ut till andelsägarna i fonden per 15 juni. Fondens långsiktiga mål är att ge högre avkastning än aktiemarknaden för börsnoterade fastighetsbolag.

Vi påminner om att...

ODIN har i denna rapport återgivit källor som värderas som pålitliga. ODIN kan emellertid ej garantera att informationen från källorna vare sig är precisa eller kompletta. Uttalanden i denna rapport reflekterar ODINs marknadssyn vid tidpunkten då rapporten framställdes.

Anställda i ODIN Förvaltning/ODIN Fonder kan handla för egen räkning i flera typer av finansiella instrument. Detta innebär att anställda i ODIN Förvaltning/ODIN Fonder kan äga värdepapper i företag som nämns i denna årsrapport liksom andelar i ODINs värdepappersfonder. Anställdas egenhandel ska ske i överensstämmelse med ODIN Förvaltnings interna riktlinjer för anställdas egenhandel. Dessa riktlinjer är utarbetade i överensstämmelse med norska värdepappershandelslagen och den norska Verdipapirfondenes Forenings branschstandard.

Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. Framtida avkastning beror bl.a. på marknadsutvecklingen, förvaltarens kunskaper, fondens risk samt kostnader vid teckning, förvaltning och inlösen. Avkastningen kan bli negativ som en följd av kursfall. Beställ prospekt och informationsmaterial från ODIN Fonder.

Mer information finner du på www.odin.fi/se

Om ODIN Fonder

ODIN är en värdeorienterad aktiefondförvaltare som fokuserar på enskilda bolag. Våra aktiefonder förvaltas aktivt och långsiktigt enligt en s.k. "bottom-up"-strategi. Löpande värderingar och grundliga företagsanalyser är centrala delar.

Köper billigt

Vi investerar i undervärderade bolag, s.k. värdebolag, som har bra produkter, ett starkt kassaflöde, en stark balansräkning och en hög utdelningskapacitet. Ett värdebolag kan definieras som ett företag som idag värderas lägre på börsen än vad vi anser att företaget är värt. Med andra ord: Företaget handlas med en rabatt.

Tålmod lönar sig

Historien visar att det går att skapa meravkastning över tid genom att köpa företag som är undervärderade och därefter ha ett långsiktigt perspektiv på investeringen.

På kort sikt påverkas aktiekurserna av externa faktorer och marknadspsykologi. På lång sikt är det de enskilda företagens förmåga generera vinster i verksamheten som styr aktiekursen. Genom att känna till företagen är det möjligt att identifiera undervärderade bolag som är bra positionerade för att bli morgondagens vinnare.

Konsekvent strategi

Ända sedan starten 1990 har ODINs aktiefonder förvalts efter en värdeorienterad förvaltningsstrategi under både goda och dåliga tider. I kombination med förvaltarens skicklighet har denna strategi gett andelsägarna en hög meravkastning under lång tid.