



December 2011 och framtidsutsikter

2011 blev ett turbulent år för ODIN Eiendom. Den skakiga utvecklingen berodde på de allmänna makroekonomiska utsikterna och frånvaron av politisk handlingskraft i EU. Under hösten har det tydligt märkts att bankerna blivit mer restriktiva med lån till fastighetsköp och byggprojekt. Bankernas räntemarginaler har dessutom krupit upp till samma höga nivåer som 2009.

Förändringar

Under 2011 lade vi till Fornebu Utvikling i portföljen, ett bostadsbyggnadsföretag som äger mark i Fornebu, det gamla flygplatsområdet strax söder om Oslo. Det är ont om mark att bygga bostäder på så nära Oslos stadskärna, och vi anser att denna tillgång ger företaget stora möjligheter till solid utveckling. Lägenhetspriserna i Osloområdet är fortfarande höga.

När det gäller försäljningar gick vi ur vår position i Catena. Företaget sålde hela sin fastighetsportfölj utom beståndet i Solna norr om Stockholm. Det utlöste en kraftig kursuppgång som i sin tur gjorde det svårt att se någon fortsatt uppsida.

Vi har också sålt vårt innehav i Kungsleden på grund av frågetecknen kring refinansieringen 2012 när en stor andel av lånen ska omförhandlas. Dessutom har bolaget en tvist med Skatteverket.

Bidrag till avkastningen

Vi gjorde en betydande vinst på Catena när aktiekursen steg kraftigt i början av 2011 till följd av de realistiska förväntningarna på värdet av beståndet i Stockholmsförorten. Våra preferensaktier i Sagax och Corem bidrog också positivt under året, eftersom den fasta utdelningen höll kurserna stabila.

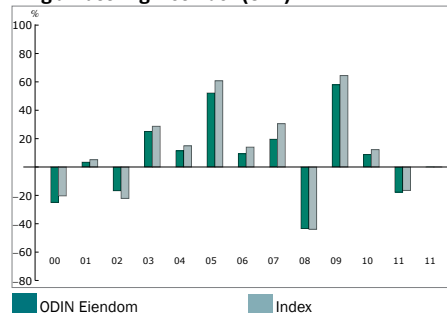
Däremot såg vi betydande nedgångar för Norwegian Properties och Fornebu Utvikling i Norge samt Citycon och Technopolis i Finland. Över lag har de norska och finska fastighetsbolagen påverkats mer av nedgången än de svenska. Vi anser dock att det finns en stor uppsida i Norge och Finland.

Prognos

Under 2012 kommer vi att rikta uppmärksamheten mot fastighetsbolagens refinansieringsmöjligheter och de räntemarginaler bankerna kräver för att låna ut pengar till fastighetsköp och byggprojekt. Vi kommer också att hålla ögonen på andelen vakanser, som bara ökade 1 procent under den besvärliga perioden 2009–2011.

Vi anser att kursrasen i fastighetssektorn har varit för kraftiga. Hyresavtalen löper normalt på 3–5 år och är kopplade till konsumentprisindex, räntorna är låga och reporäntorna sjunker. Fastighetssektorn är därför en av få branscher där vinsten per aktie antagligen kommer att öka under 2012.

Årlig avkastning mot index (SEK)



ODIN Eiendom

Förvaltare

Tomas Ramsälv

Referensindex

Carnegie Sweden Real Estate Index

Årlig förvaltningskostnad:	1,0 %
Etablerad:	24.08.2000
Förvaltad kapital (milj. kr):	206

Avkastning per 31.12.2011

Senaste månaden	0,24%
Hittills i år	-13,64%
Senaste 12 månaderna	-13,64%
Senaste 5 åren (p.a.)	-0,18%
Senaste 10 år (p.a.)	14,46%
Sedan start (p.a.)	15,17%

Geografisk fördelning

Stockholm	55,58%
Oslo	27,44%
Helsinki	13,48%

Övriga 3,50%

10 största innehaven

Diös Fastigheter	8,15%
Olav Thon Eiendomsselskap	8,04%
Balder B	7,57%
Corem Property	7,07%
Norwegian Property	6,76%
Wihlborgs	4,94%
Sponda	4,67%
Technopolis	4,60%
Fabege	4,60%
Wallenstam B	4,52%
Övriga	39,09%

Fondkommentar ODIN Eiendom



Om ODIN Fastighet

ODIN Fastighet 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 årsrapport reflekterar ODINs marknadssyn vid tidpunkten då årsrapporten 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 kunnande, 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.odinfonder.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 förvaltats efter en värdeorienterad förvaltningsstrategi under både goda och dåliga tider. I kombination med förvaltarnas skicklighet har denna strategi gett andelsägarna en hög meravkastning under lång tid.