

# Rahastokatsaus ODIN Kiinteistö I



## Joulukuu 2011 ja tulevaisuuden näkymät

2011 oli volatiili vuosi ODIN Kiinteistö -rahastolle. Syyinä olivat yleiset makrotalouden näkymät ja poliittisten päätösten puute Euroopassa. Syksyllä huomattiin, että pankit rajoittavat rahoitusomaisuudella tehtäviä transaktioita ja kiinteistökehitystä. Lisäksi pankkien perimät marginaalit ovat kasvaneet vuoden 2009 korkeille tasoille saakka .

### Toimenpiteet salkussa

Vuonna 2011 rahasto on valinnut uudeksi sijoituskohteeksi Fornebu Utviklingin. Tämä asuinkiinteistökehittäjä omistaa maata Fornebun vanhalta lentokenttäalueelta Oslon eteläpuolelta. Oslon keskustan lähellä on vain vähän asuntorakentamiseen kelpavaa maata, joten mielestämme tällä yrityksellä on hyvät kehittymisen mahdollisuudet. Asunnot ovat edelleen kalliita Oslon alueella.

Rahasto luopui Catena-sijoituksestaan. Kun kiinteistösalkku oli myyty, yritykselle jäi jäljelle vain yksi kiinteistö Solnassa Tukholman pohjoispuolella. Osakekurssi nousi, eikä nousun jatkumiselle ollut näkyvissä enää mitään syytä.

Kungsleden-sijoituksesta luovuttiin. Syyinä oli uudelleenrahoitustarve vuonna 2012, sillä suurin osa lainoista on tällöin uudistettava. Lisäksi yrityksen ja Ruotsin verohallinnon välillä vallitsee erimielisyys.

### Merkittäviä sijoituksia

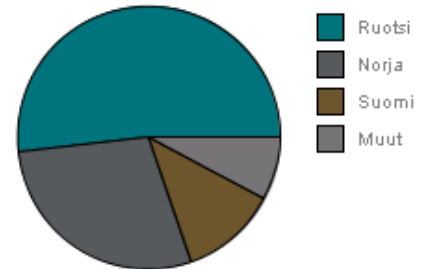
Vuonna 2011 Catena tuotti huomattavasti. Sen osakekurssi nousi alkuvuonna, kun Tukholman pohjoispuolella Solnassa sijaitsevan kiinteistön arvon odotettiin nousevan liian korkealle. Myös Sagax- ja Corem-etuosakkeet tuottivat osinkotuloja, vaikka osakekurssit pysyivät ennallaan.

Toisaalta muutamat sijoitukset norjalaisiin yrityksiin heikensivät rahaston arvoa huomattavasti, kuten Norwegian Properties ja Fornebu Utvikling, sekä suomalaiset Citycon ja Technopolis. Yleinen makrotalouden kehitys on vaikuttanut norjalaisiin ja suomalaisiin kiinteistöyhtiöihin enemmän kuin ruotsalaisiin. Uskomme kuitenkin, että Norjassa ja Suomessa on olemassa merkittävät nousun mahdollisuudet.

### Tulevaisuuden näkymät

Vuonna 2012 rahasto keskittyy kiinteistöyhtiöiden uudelleenrahoitustarpeisiin, sillä pankkien kiinteistörahoitusmarginaalit

### Maantieteellinen jako



### Salkunhoitaja

Tomas Ramsälv

### Vertailuindeksi

Carnegie Sweden Real Estate Index

Hallinnointipalkkio: 2 %  
Perustettu: 6.10.2010  
Hallinnoitava pääoma (milj. E) 0

Luvut per	31.12.2011
1 kk	2,39 %
Vuoden alusta	-13,88 %
12 kk	
5 v (p.a.)	
10 v (p.a.)	
Alusta (p.a.)	-5,98 %

### Maantieteellinen jako

Stockholm	55,48 %
Oslo	27,38 %
Helsinki	13,45 %

Muut 3,69 %

### 10 suurinta omistusta

Diös Fastigheter	8,13 %
Olav Thon Eiendomsselskap	8,01 %
Balder B	7,54 %
Corem Property	7,05 %
Norwegian Property	6,73 %
Wihlborgs	4,92 %
Sponda	4,66 %
Technopolis	4,59 %
Fabege	4,59 %
Hufvudstaden A	4,52 %
Muut	39,26 %

# Rahastokatsaus ODIN Kiinteistö I



ovat nousussa. Lisäksi kiinnitämme huomiota käyttöasteisiin. Se kasvoi vain 1 % vaikeana aikana 2009–2011.

Mielestämme kiinteistöyhtiöiden osakekurssit ovat laskeneet liikaa. Vuokrasopimusten pituudet ovat tavallisesti 3–5 vuotta, ja vuokrat on sidottu kuluttajahintaindeksiin. Korot ovat alhaalla, ja määräaikaistalletuksille ei saa korkoa juuri ollenkaan. Kiinteistöala todennäköisesti kehittyy myönteisesti vuonna 2012.

## ODIN Kiinteistö I

ODIN Kiinteistö I on pohjoismainen toimialarahasto, joka sijoittaa varansa yrityksiin, joiden pääasiallinen toimiala on kiinteistöjen omistaminen. Rahasto jakaa saamansa osingot rahaston osuudenomistajille. Osinkopäivä on 15. kesäkuuta. Rahaston tavoitteena on pitkällä aikavälillä ylittää Carnegie Sweden Real Estate Indexin tuotto.

## Haluamme muistuttaa että...

ODIN on markkinakommenteissaan käyttänyt luotettavina pitämiään lähteitä. ODIN ei kuitenkaan takaa, että tiedot ovat täydellisiä tai virheettömiä. Näitä markkinakommentteja luettaessa tulee ottaa huomioon, että esitetyt tiedot koskevat kirjoittamisaikaan vallinnutta tilannetta ja että tiedot ovat voineet muuttua.

ODIN Forvaltningin työntekijät voivat omaan lukuun tehdä sijoituksia eri tyyppiisiin sijoitusinstrumentteihin. Tämä tarkoittaa, että ODIN Forvaltningin työntekijät voivat omistaa tässä rahastokatsauksessa mainittujen yhtiöiden osakkeita ja arvopapereita sekä osuuksia ODINin rahastoissa. Työntekijöiden oman kaupan tulee noudattaa ODIN Forvaltningin asettamaa sisäistä säännöstöä, joka on laadittu vastaamaan arvopaperikaupasta asetettua lainsäädäntöä sekä Verdipapirfondenes Foreningin (Sijoitusrahastoyhdistys) suosituksia.

Historiallinen kehitys ei ole tae tulevasta. Tuleva tuotto riippuu muun muassa osakemarkkinoiden kehityksestä, salkunhoitajien ammattitaidosta, rahaston riskinotosta sekä rahasto-osuuksien merkinnästä, hallinnoinnista ja lunastuksesta perittävistä kuluista. Kurssitappiot voivat muuttaa tuoton negatiiviseksi. Voitte tilata rahastoesitteen ja informaatiomateriaalia ODIN Rahastoilta.

Lisätietoja löytyy osoitteesta [www.odin.fi](http://www.odin.fi)

## Näin sijoitamme

ODINin sijoitusrahastoja hallinnoidaan aktiivisesti. Sijoitamme vapaasti eri yrityksiin riippumatta niiden koosta tai painoarvosta markkinaindekseissä. Sijoituskohteinaamme olevilla yrityksillä on käsityksemme mukaan juuri sellaiset ominaisuudet, joiden avulla niistä tulee ”huomispäivän voittajia”.

Sijoituspäätöksemme perustuvat hyvin tuntemillamme toimialoilla ja markkinoilla toimivien yritysten perusteellisiin analyyseihin. Me tiedämme, mitkä yritykset tuottavat siellä tulosta. Olemme pitkän aikavälin omistajia, jotka sietävät markkinoiden lyhytaikaisia häiriöitä.

Olemme kiinnostuneempia arvoyrityksistä kuin kasvuyrityksistä. Ensiksi mainituilla yrityksillä on vakaa liikevaihto ja hyvä tuloskehitys, jotka ovat aliarvostettuja suhteessa pitkän aikavälin tuloskehitystä ja kirjanpitoarvoja koskeviin arvioihin. Koska nämä yritykset ansaitsevat rahaa ja niillä on todellista arvoa, ei arvoyritysten joukossa juurikaan ole ”pilvilinnoja”.

ODINin salkunhoitajien työhön kuuluvat tärkeänä osana matkustaminen eri maihin ja tutustuminen eri markkinoihin ja yrityksiin. Yritysten johdon kanssa käydyissä keskusteluissa saamme lisää tietoa siitä kulttuuriympäristöstä, jossa yritykset toimivat, ja pystymme ymmärtämään niitä paremmin. Tällainen tieto sisältyy tärkeänä osana kokonaisanalyysiin, jonka teemme kaikista niistä yrityksistä, joihin harkitsemme sijoittavamme.

Olemme noudattaneet samaa sijoitusfilosofiaa aivan ODINin perustamisesta alkaen. Tämä filosofia yhdistettynä salkunhoitajien ammattitaitoon on tarjonnut ODINin osakerahastojen osuudenomistajille monina vuosina korkean lisätuoton.