

ODIN Eiendom – 20 år med nordiske eiendomsinvesteringer

Webinar, 29.april 2020



Øystein Bogfjellmo – Ansvarlig forvalter, ODIN Eiendom

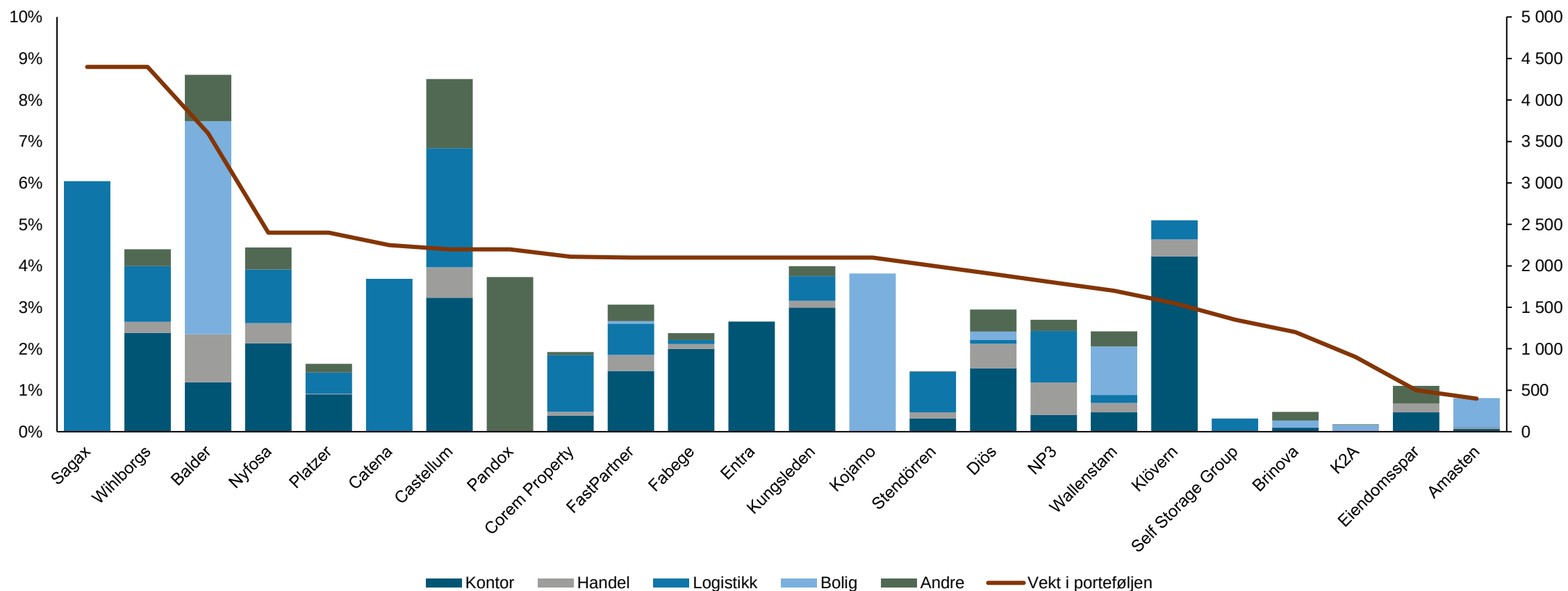
Spørsmål? Send til martin.graftas@odinfond.no



Fondets porteføljeinvesteringer

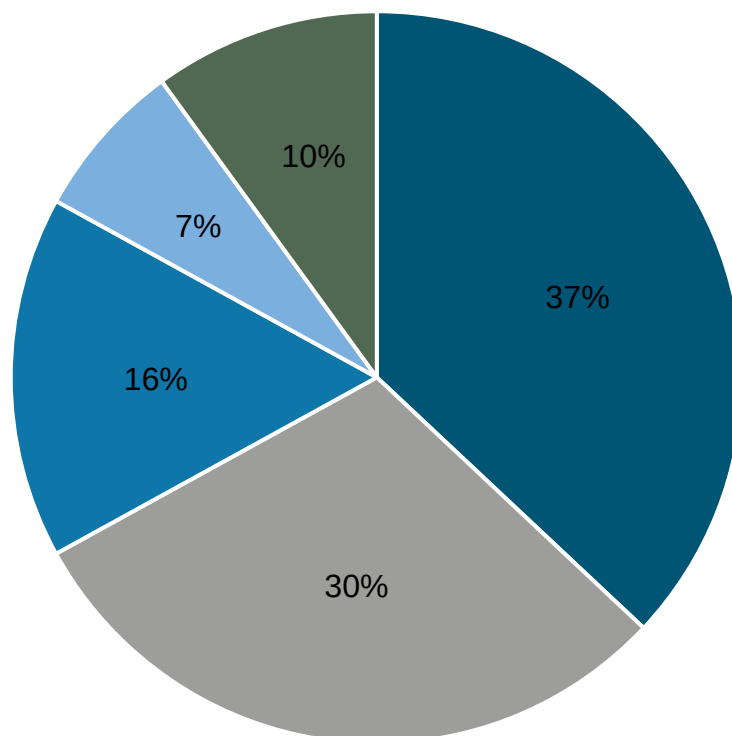
Vekt i porteføljen (%)

Kvadratmeter (1000)

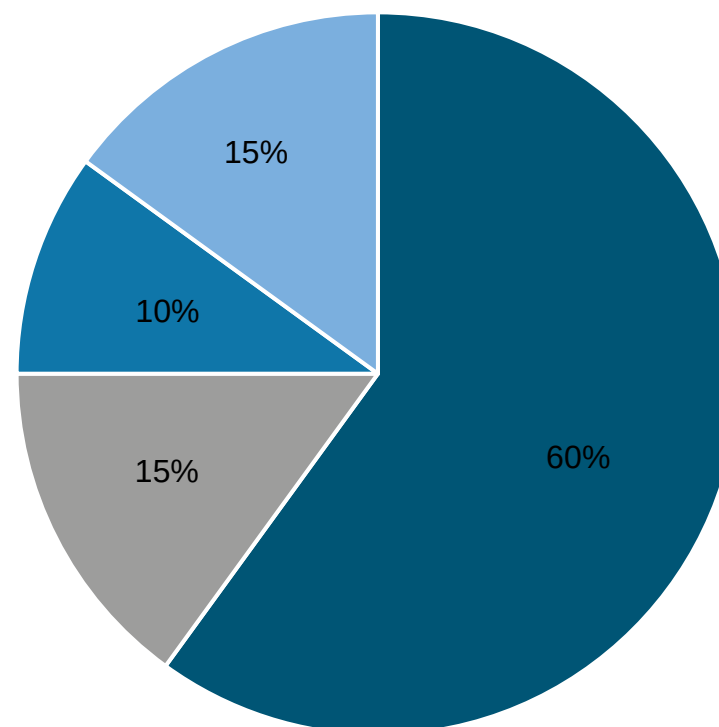


Diversifisering både geografisk som per segment

Fordeling pr. segment



Geografisk fordeling

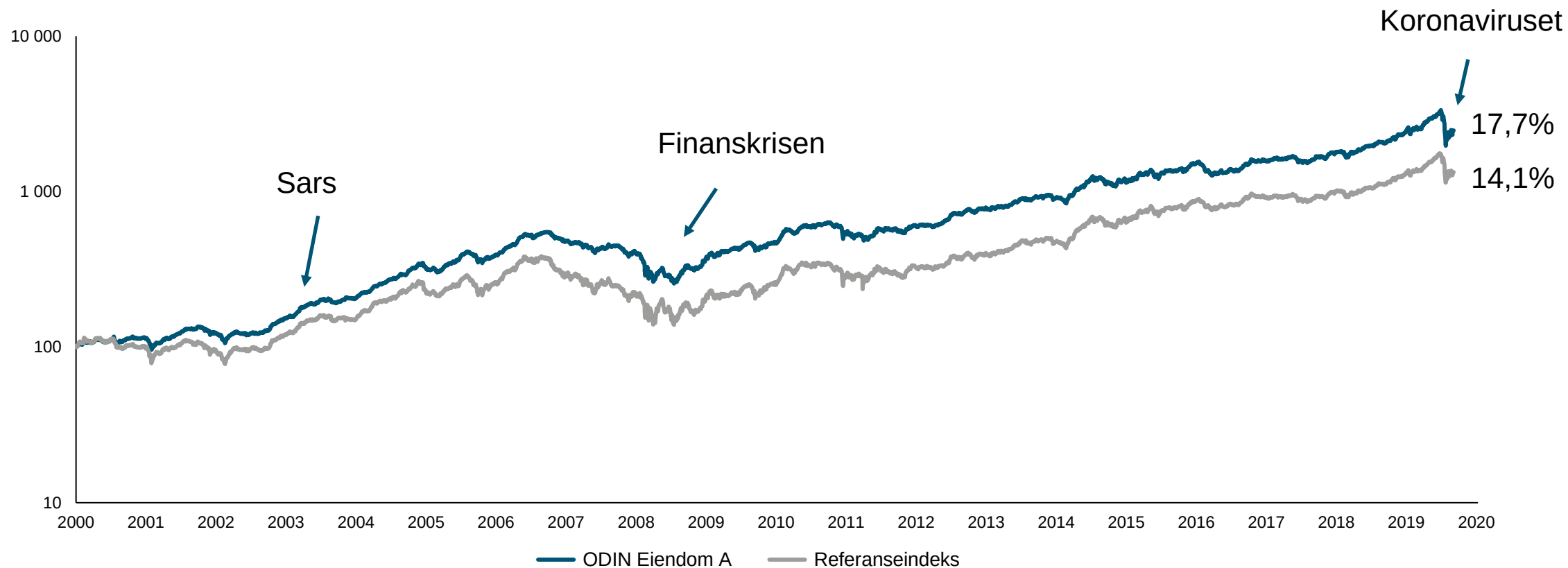


■ Kontor ■ Lager og logistikk ■ Bolig ■ Handel ■ Andre ■ Sverige ■ Finland ■ Norge ■ Danmark og utenfor Norden

Noen av eiendommene vi eier



Årlig avkastning ODIN Eiendom siden start

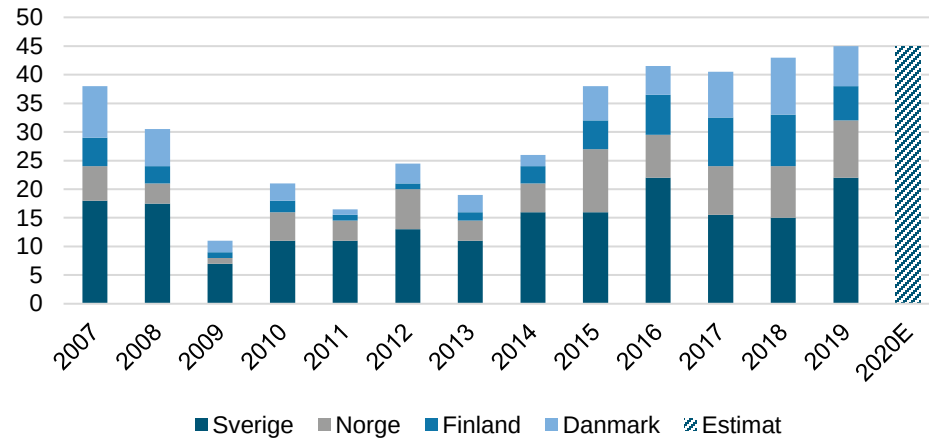


Hvordan er status for nordisk eiendom?

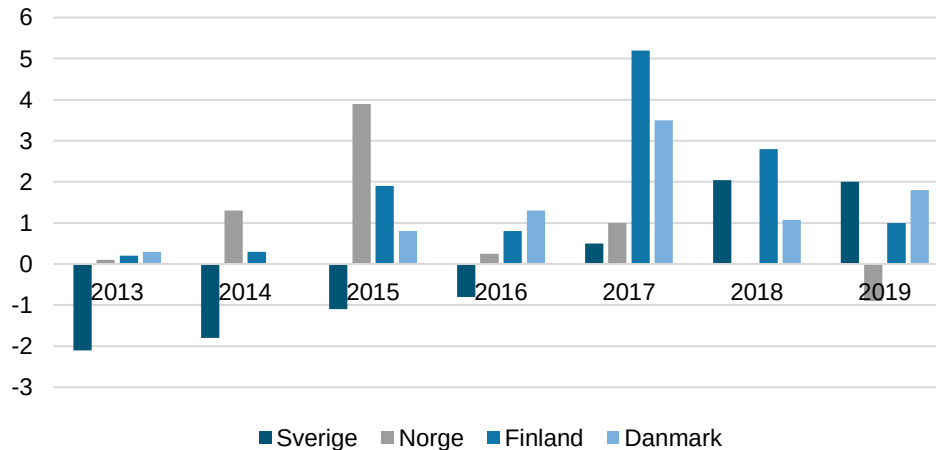


Status før koronaviruset i starten av 2020..

Årlig transaksjonsvolum - EURbn

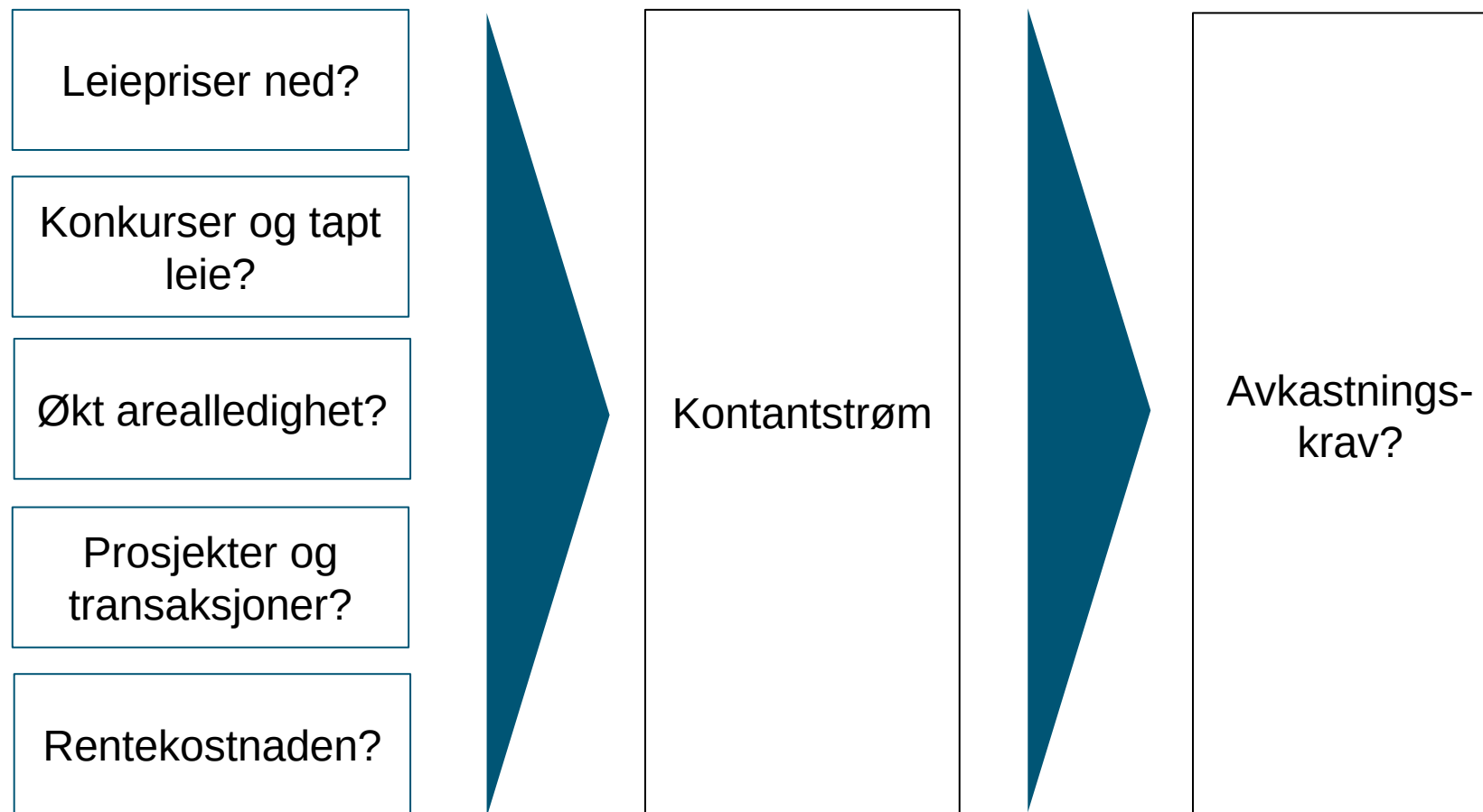


Utenlandske investorer – netto investeringer (EURbn)



- Rekordhøyt transaksjonsvolum
- Utenlandske investorer viser økende interesse og fortsetter å øke eksponeringen mot sektoren
- Relativt bedre avkastning i Norden tiltrekker investorer på grunn av søken etter avkastning
- Fallende renter kombinert med lav og negativ avkastning for obligasjoner i Europa
- Politisk stabilitet og en relativt svakere valuta
- Aksjekursene steg...

Status etter korona?



Stor usikkerhet og stort fall i aksjekursene medførte en dekobling mellom aksjekursene og underliggende verdier

Koronaviruset og konsekvenser for ulike segment

Kontor	Logistikk	Bolig	Handel
• Positive verdioppjusteringer i Q1 og forventet begrenset effekt på prisingen langsiktig • Lite ledig areal tilgjengelig og lite forventet nytt tilbud • Kan komme tap på noen leiekontrakter, men her ser vi en fleksibel tilnærming med månedsleie, utsatt leie etc.	• Lange kontrakter forventer å dempe den kortsiktige økonomiske effekten • Sterk økning i netthandelen gjør at vi forventer en økt kortsiktig og langsiktig etterspørsel (mange sitter hjemme og «oppdager» netthandel) • Viktig å skille mellom lagerbygg i mer perifere områder og distribusjonsbygg tett innpå byene • Kundene krever raskere levering!	• Forventer ingen kortsiktig endring for leieleiligheter i Sverige (regulert marked) pga stor etterspørsel • «Flight to safety» bidrar også veldig positivt for dette segmentet i Sverige • Risikoen i Sverige er faktisk et enda lavere tilbud enn tidligere som igjen fører til et enda strammere marked	• Handelseiendommer hadde før koronaviruset strukturelle utfordringer pga økt netthandel • Mindre butikkhandel kortsiktig pga stengte butikker og at man unngår folkemengder • Vi har sett i Q1-rapportene at eiendomsverdiene innenfor dette segmentet skrives ned
Begrenset effekt	Begrenset effekt (positiv langsiktig)	Liten eller ingen effekt (Sverige)	Negativ effekt
Begrenset (positiv) effekt for kontor, logistikk og bolig (Sverige), men forventet negativ effekt for handel			

Koronaviruset og konsekvenser for ulike segment

Hotel	Boligutvikling	Offentlig sektor
• Veldig negativt på grunn av en sterk reduksjon i reiseaktivitet, konferanser, møter etc. • Hotellbookinger er ned opp mot 80% siden i fjor • Forventer et tøft 2020 med nedskrivninger av verdier • Spennende segment langsiktig	• Stor risiko for usatte prosjekter pga stor usikkerhet og begrenset salg av boliger • Den store utfordringen for boligutviklere blir å matche kontantstrøm og likviditet mot finansiering og gjeldsforfall • En større andel boligutviklere kan langsiktig i større grad fokusere på utleie- og studentleiligheter (mindre risiko)	• Liten motpartsrisiko (staten er en sikker betaler) til tross for nedstengninger (barnehager, skoler etc) • Noe økt etterspørsel fra investorsiden forventes pga «Flight to safety» • Dette er også et segment som er attraktivt i finansieringsmarkedet pga liten motpartsrisiko
Negativ effekt	Negativ effekt	Ingen (positiv) effekt

Negativ effekt for hotell og boligutvikling, men liten effekt for eiendommer med eksponering mot offentlig sektor

Koronaviruset og effekter

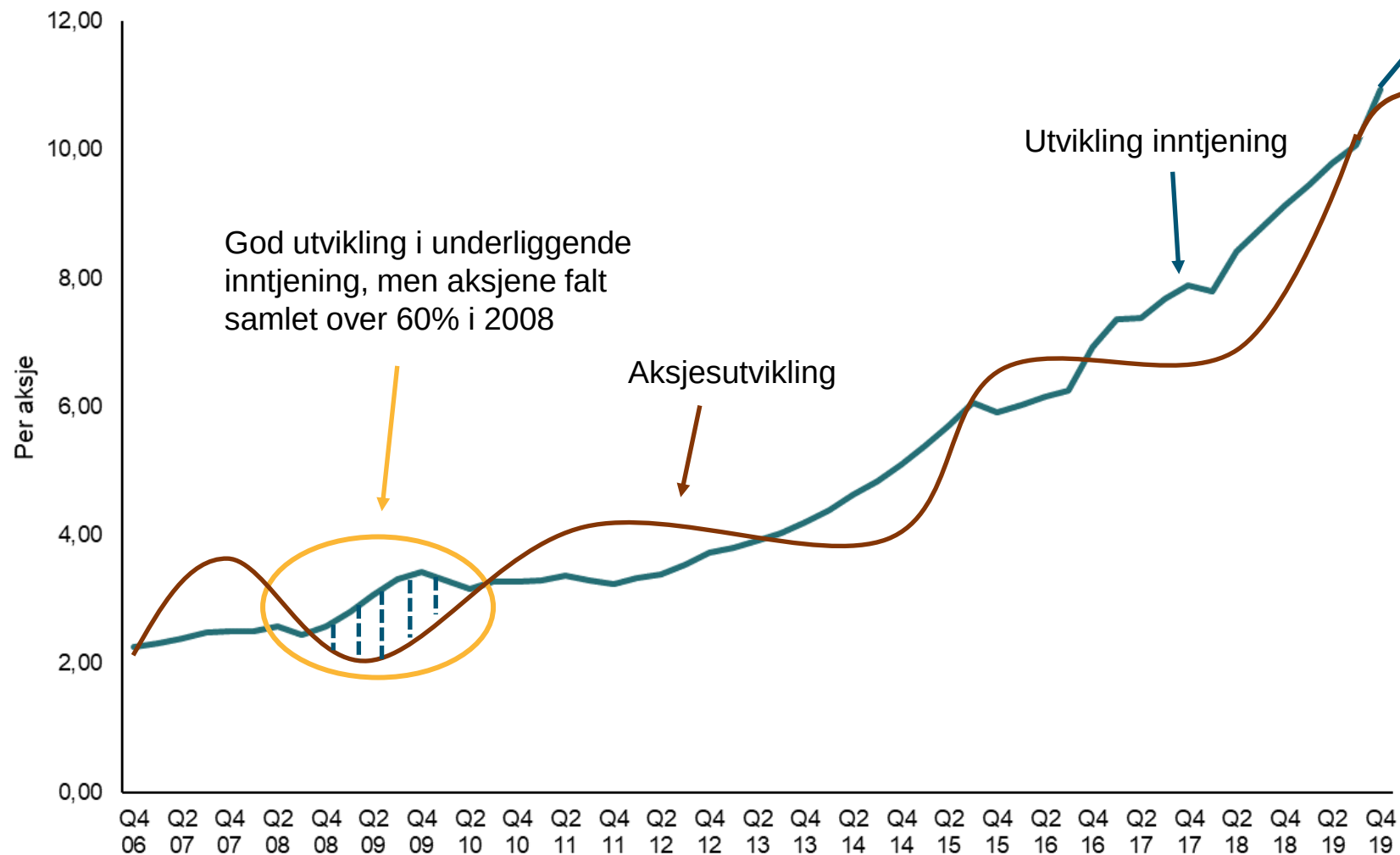


Høyere avkastningskrav for enkelte segmenter og et utfordrende finansieringsmarked

Hva skjedde under finanskrisen?



Robust historisk underliggende inntjening



Hvorfor er det slik?

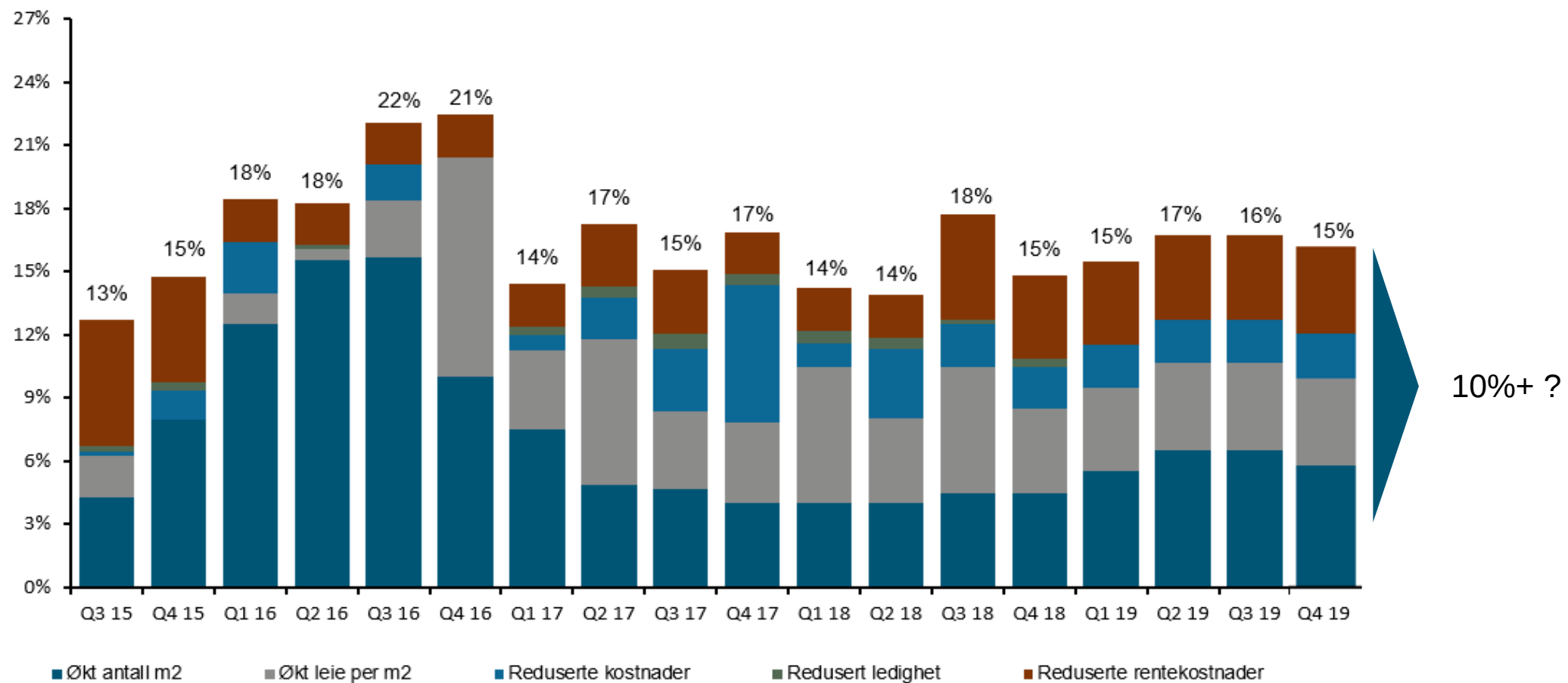
- Stor usikkerhet øker avkastningskravet kortsiktig – verdien av aksjen (egenkapitalen) faller
- Snittlengde leiekontrakter er rundt 4 år – gamle leiekontrakter reforhandles derfor på høyere leienivåer som motvirker bortfallet av leie
- Selskapene vokser gjennom nye transaksjoner – «endelig billig igjen»

Hva tror vi om veien fremover?



Fortsatt god vekst i inntjeningen

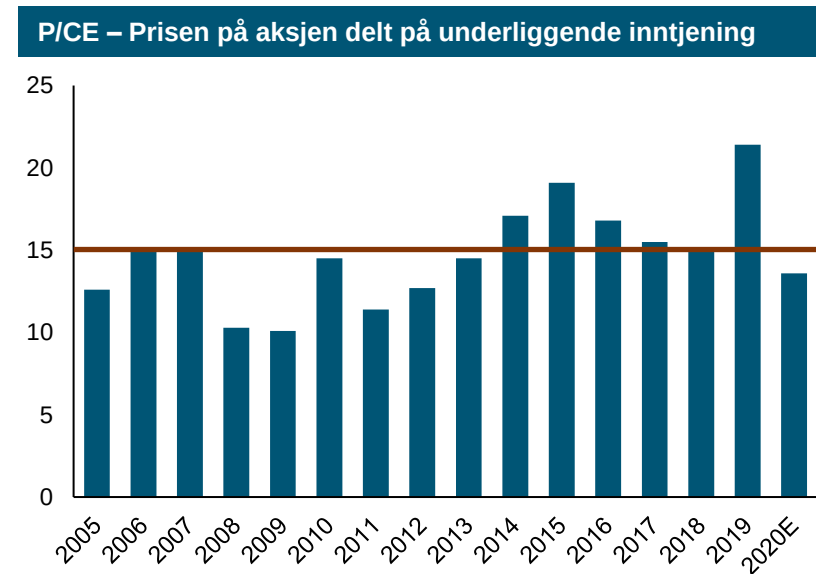
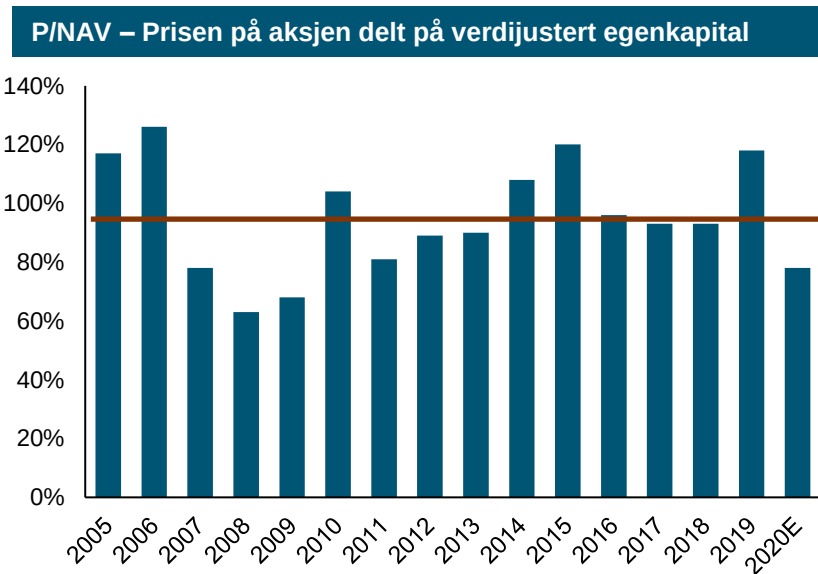
Faktorer som bidrar til økningen i inntjeningen per aksje



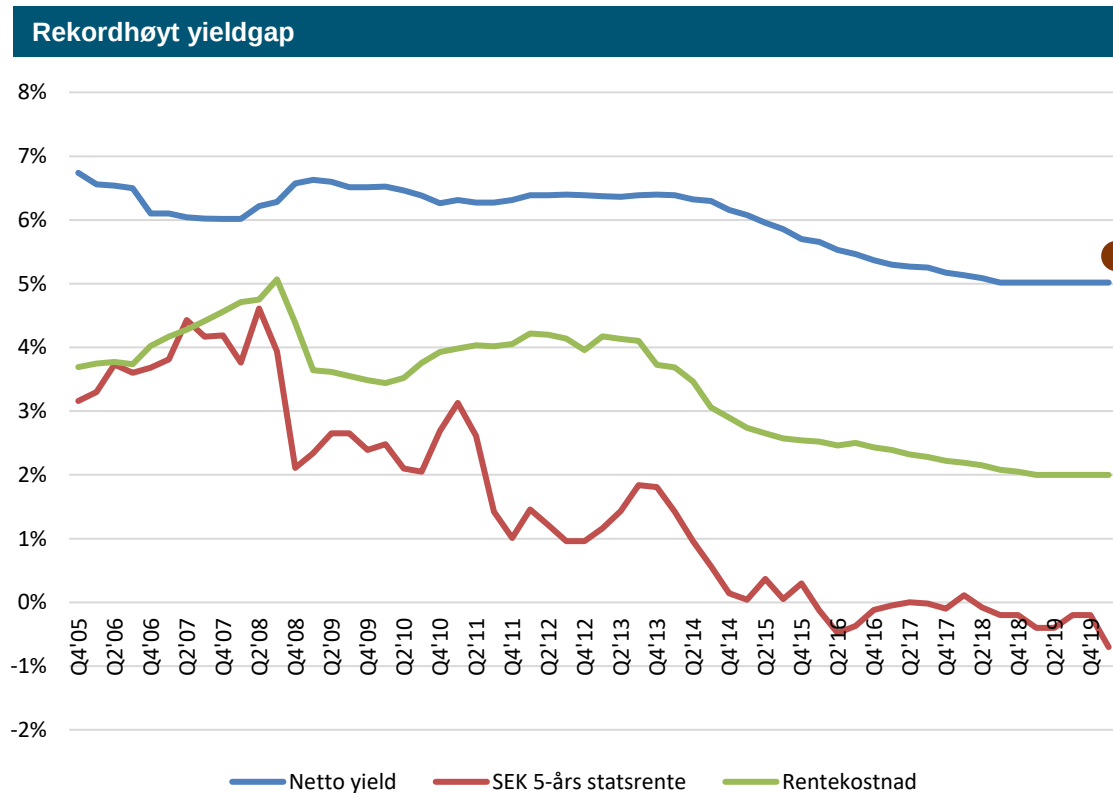
10%+ ?

Prisingen er på historisk lave nivåer

- Aksjene i porteføljen prises i dag på historisk lave nivåer både når det gjelder mot verdijustert egenkapital i balansen og løpende underliggende inntjening
- NAV (Verdijustert egenkapital): Totalverdien på eiendommene minus gjeld
- CE (Underliggende inntjening): Leieinntekter – driftskostnader – betalte renter og skatt

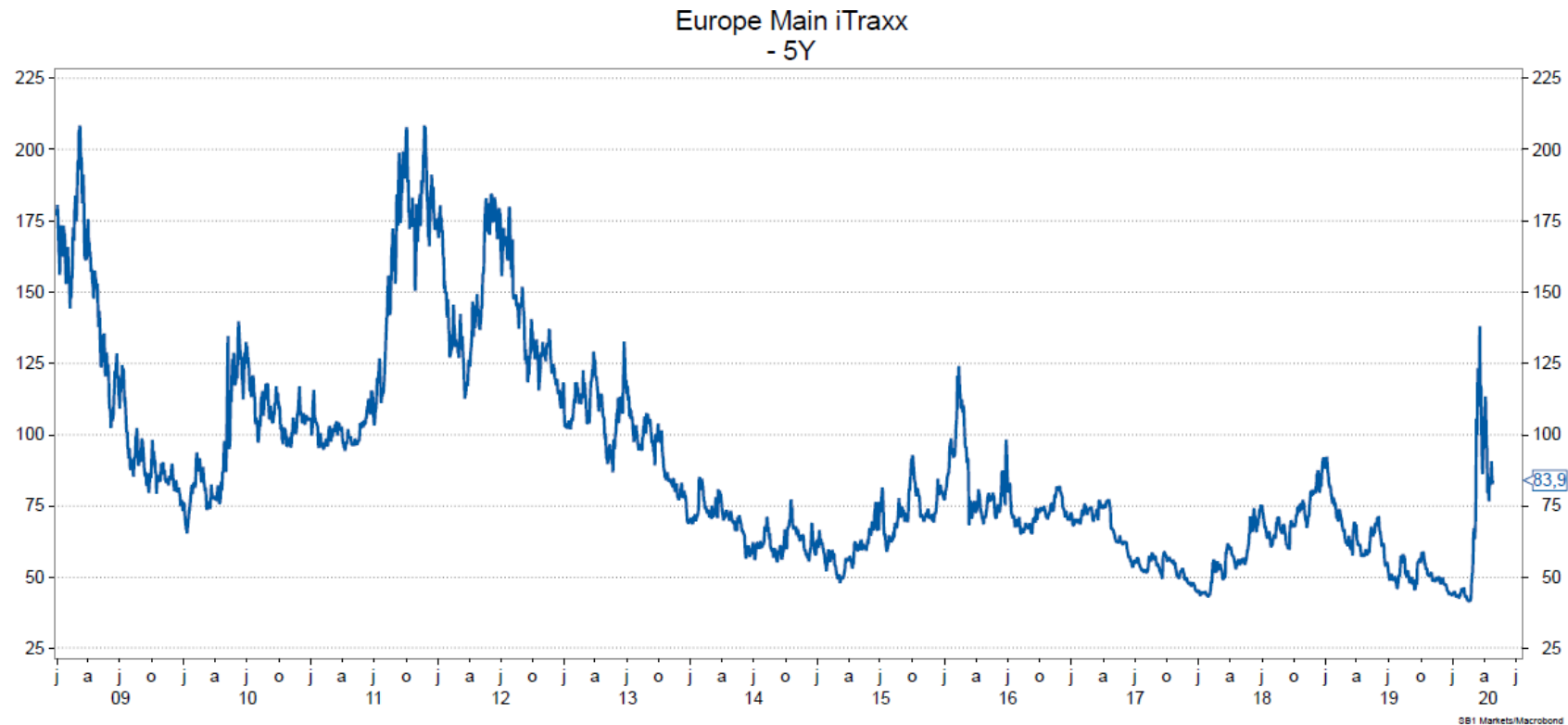


Rekordhøyt yieldgap gir solid inntjening fremover

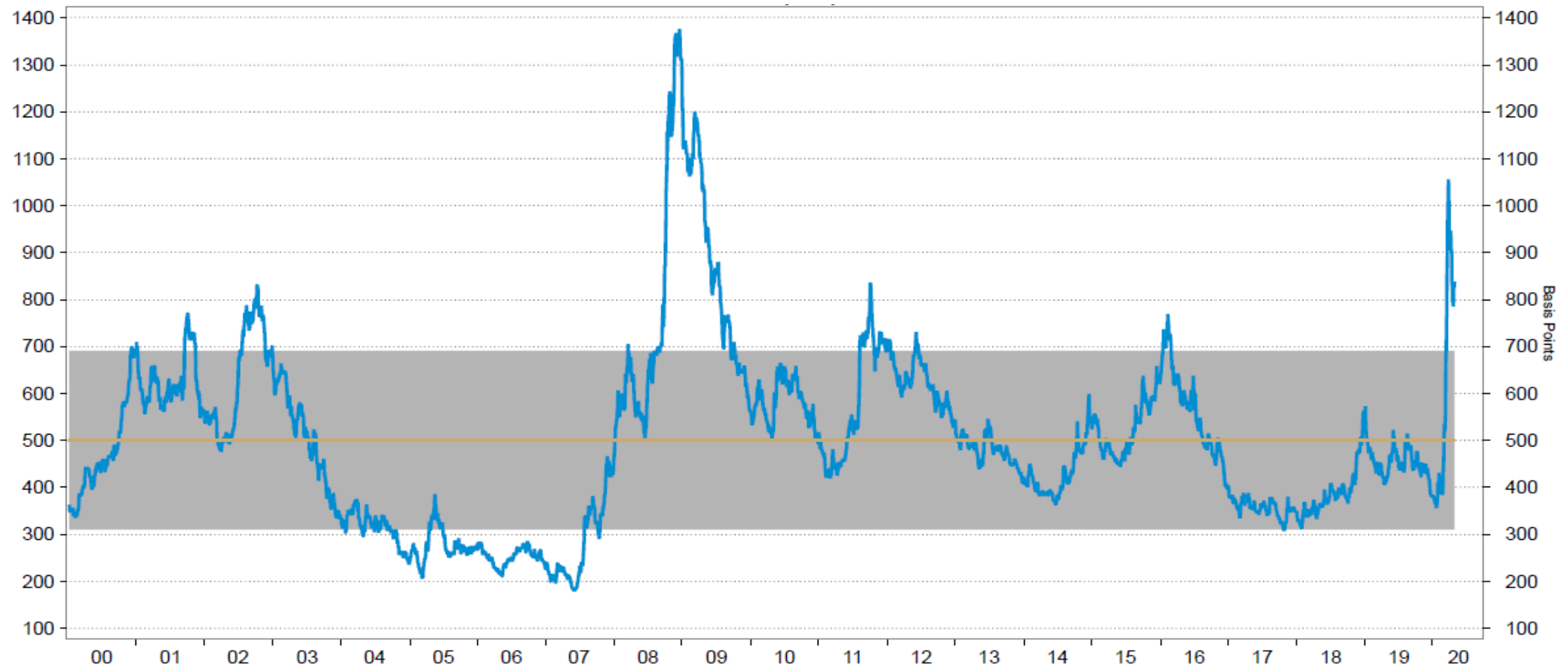


- Forskjellen mellom avkastningskravet (netto yield) og rentenivået er rekordhøy (yieldgapet)
- Gamle og dyre renteswapper (fastrenteavtaler) ruller av og vil bli refinansiert på lavere nivåer
- Høyere tilgang på finansiering og en mer diversifisert fundingbase bidrar positivt
- Selskapene forlenger bankforfall og utsteder fastrenteobligasjoner med lengre forfall – forlenger kreditt og rentebindingen

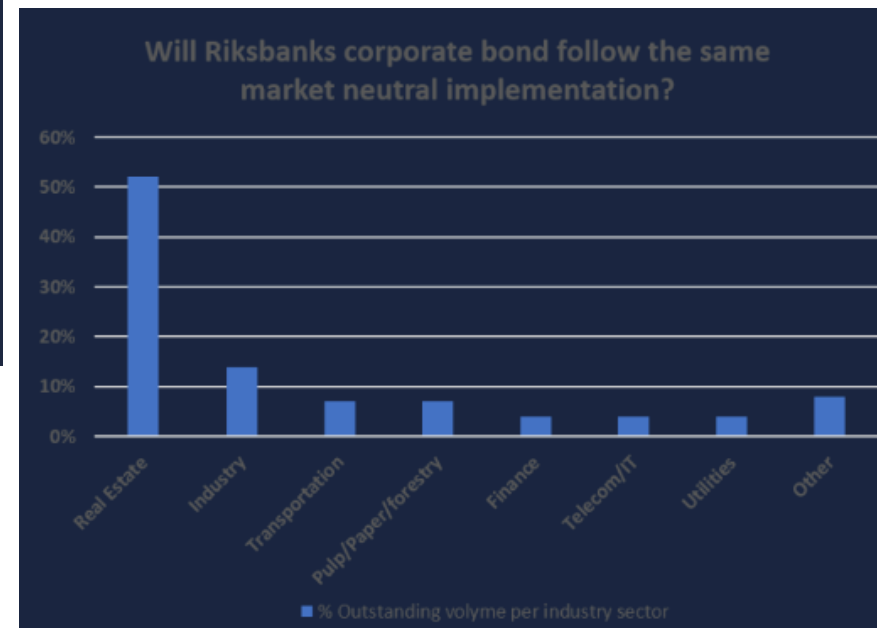
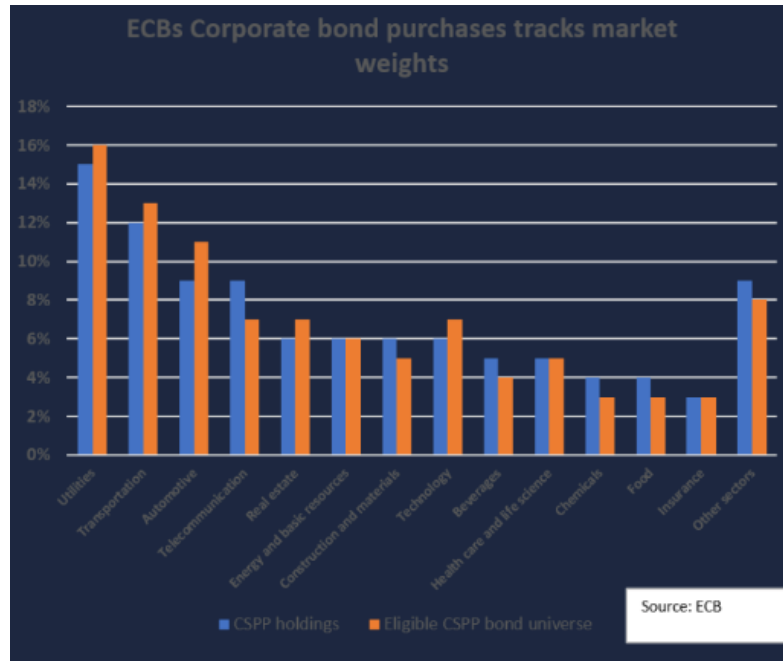
... og nå kommer risikopremien ned (IG)



... og nå kommer risikopremien ned (Global HY)

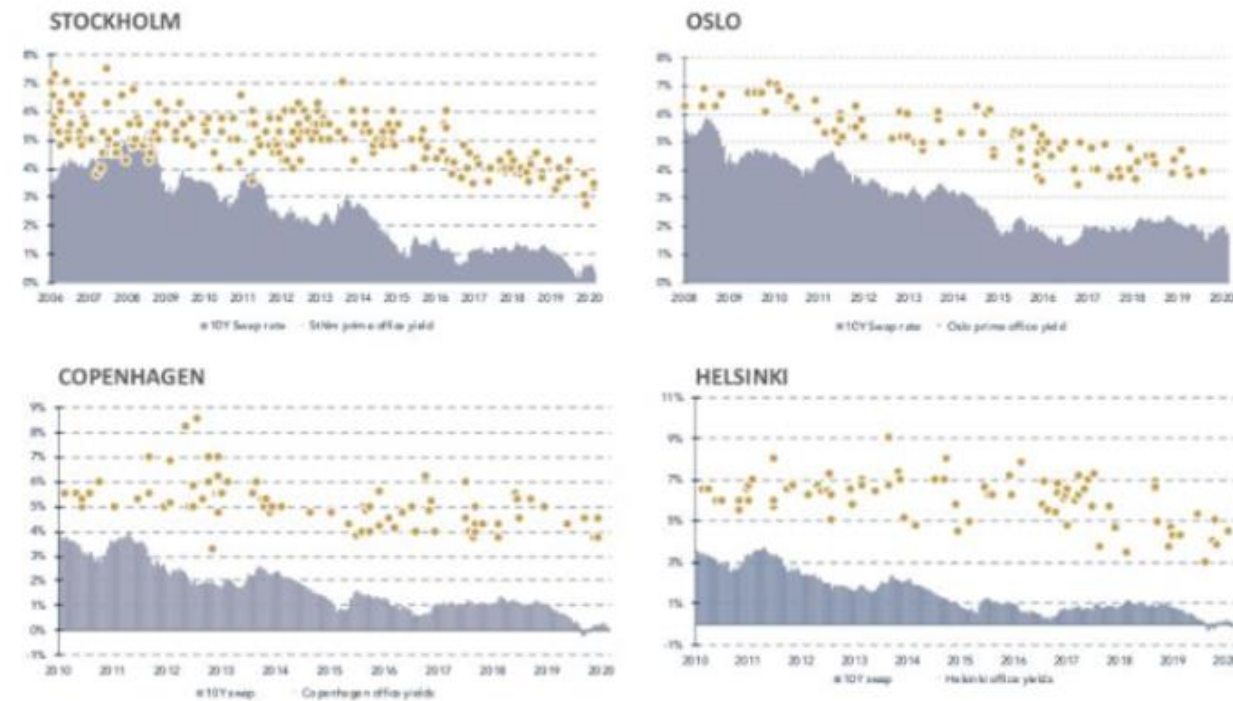


... og Riksbanken skal nå kjøpe HY?



Yieldgapet påpeker også andre aktører...

Ukens diagram: Pass på gapet! En moderat nedgang i avkastningen (gule prikker) overskygges av nær rekordlave renter (grå linje), noe som fører til et bredt avkastningsgap i alle de nordiske hovedstedene.



Mange er i kjøpsmodus inkludert selskapene selv..



Faberge inleder återköp av egna aktier

Faberge AB (publ) inleder idag återköpsprogram
årsstämman den 2 april 2019. Årsstämman ga

March 5 (Reuters) - Corem Property Group AB COREa.ST

* STARTS BUYBACK OF OWN SHARES



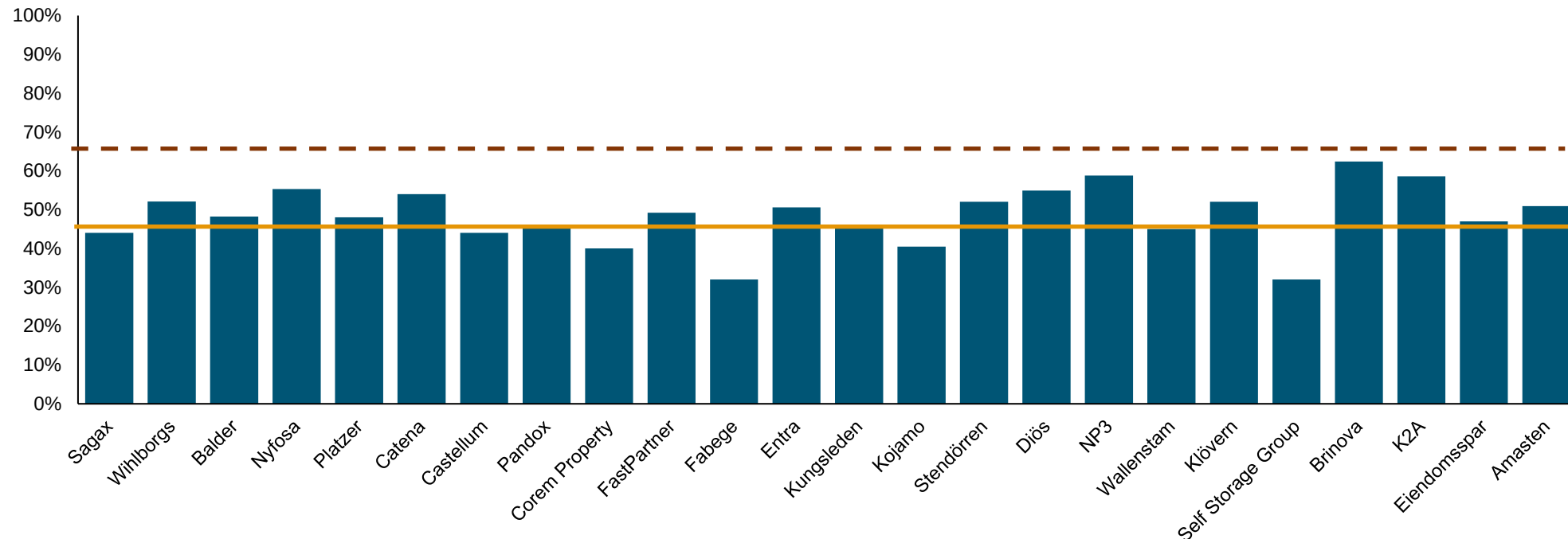
Press release

Gothenburg, April 28, 2020

Board resolution regarding the repurchase of
shares

Husk: Selskapene har sterke balanser

- Lavere belåningsgrad (LTV) – 46% sammenlignet med 65% i 2008
- LTV-nivået for covenants i bankavtalene er: 60-75%
 - Dette gir stor finansiell fleksibilitet for våre porteføljeinvesteringer når det gjelder finansiering



Takk for oppmerksomheten!



- Porteføljeforvalter: Øystein Bogfjellmo
- Erfaring: Analytiker ODIN Forvaltning og analytiker SEB (aksjer og obligasjoner)
- Utdanning: MSc Investment Management – Cass Business School, London (Distinction)



ODIN Eiendom: Beste eiendomsfond i Europa



**REFINITIV LIPPER
FUND AWARDS**

**2020 WINNER
EUROPE**

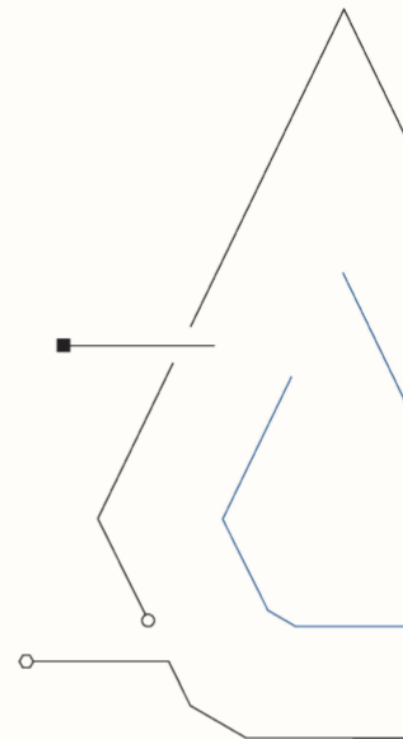
ODIN Eiendom C

ODIN Forvaltning AS

Best Fund over 3 Years
Equity Sector Real Est Europe

Robert Jenkins
HEAD OF RESEARCH

Pradeep Menon
MANAGING DIRECTOR,
GLOBAL HEAD OF INVESTING
AND ADVISORY



REFINITIV®
DATA IS JUST
THE BEGINNING™



Vi minner om...

Historisk avkastning er ingen garanti for framtidig avkastning, som blant annet vil avhenge av markedsutviklingen, forvalters dyktighet, fondets risiko, samt kostnader ved forvaltning. Avkastningen kan bli negativ som følge av kurstap.

Uttalelser i denne rapporten reflekterer ODINs markedssyn på det tidspunktet den ble utarbeidet. Vi har gjengitt kilder som vurderes som pålitelige, men vi kan imidlertid ikke garantere at informasjonen fra kildene hverken er presis eller komplett.

Ansatte i ODIN Forvaltning AS kan handle for egen regning i flere typer finansielle instrumenter. Dette innebærer at ansatte i ODIN Forvaltning AS kan eie verdipapirer i selskaper som er omtalt i denne rapporten, samt andeler i ODINs verdipapirfond. Ansattes egenhandel skal skje i henhold til ODIN Forvaltning AS interne retningslinjer for ansattes egenhandel, som er utarbeidet i henhold til verdipapirhandelloven og Verdipapirfondenes forenings bransjestandard.

Du finner mer informasjon på www.odinfond.no

ODIN



1990 - 2020

Spørsmål? Send til martin.graftas@odinfond.no