

ODIN Eiendom

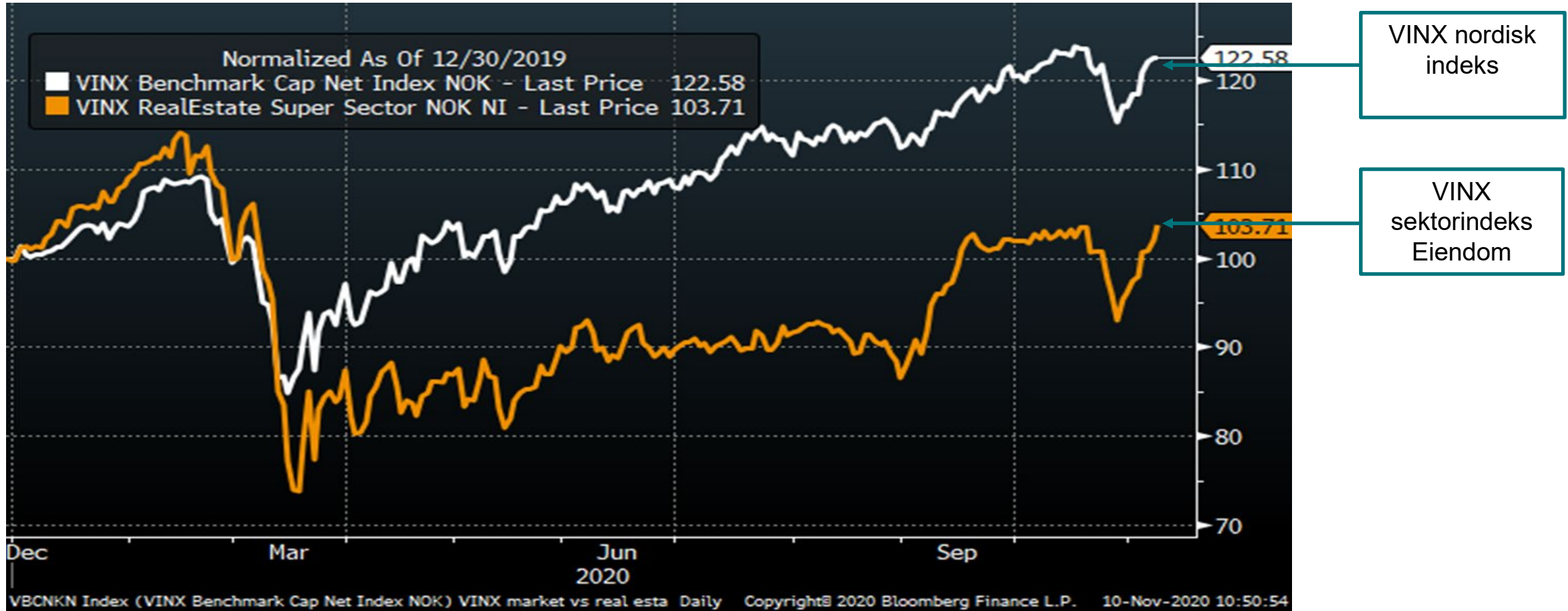
20 år med nordiske eiendomsinvesteringer



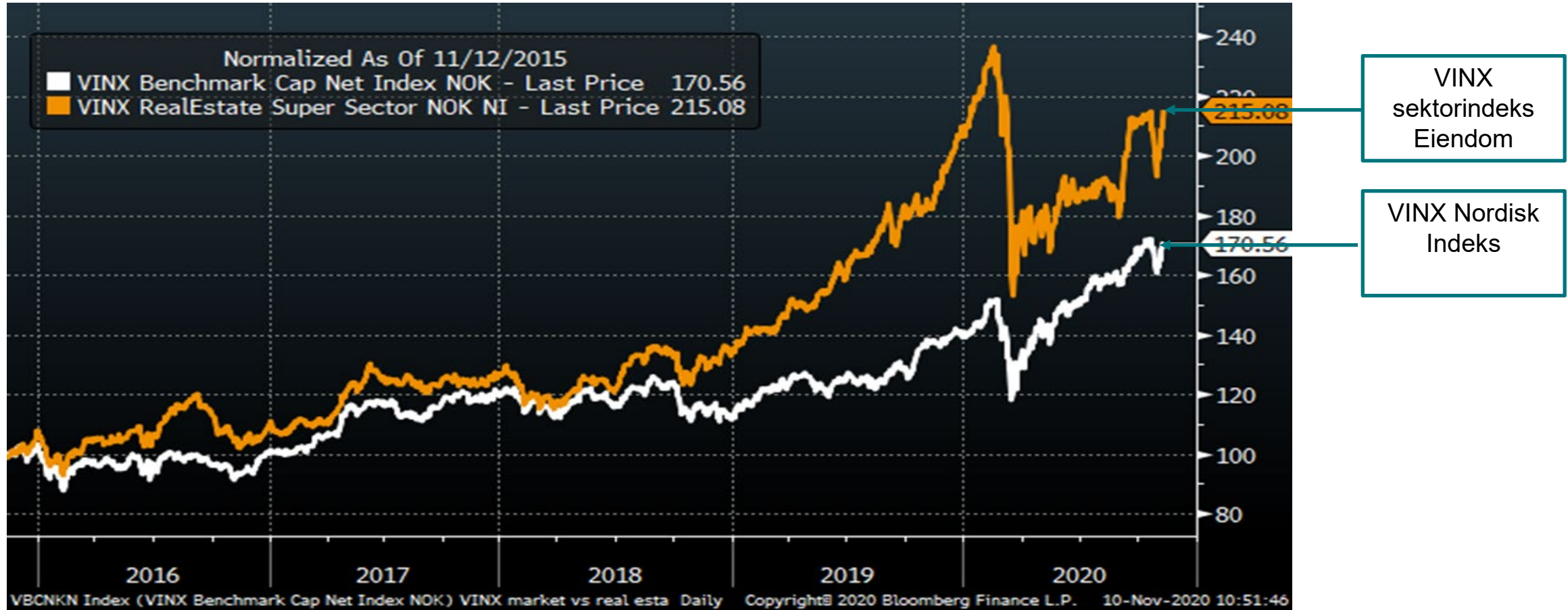
Nils Hast – Senior porteføljeforvalter

Martin Graftås – Spare- og investeringsøkonom – martin.graftas@odinfond.no / 47 91 11 25

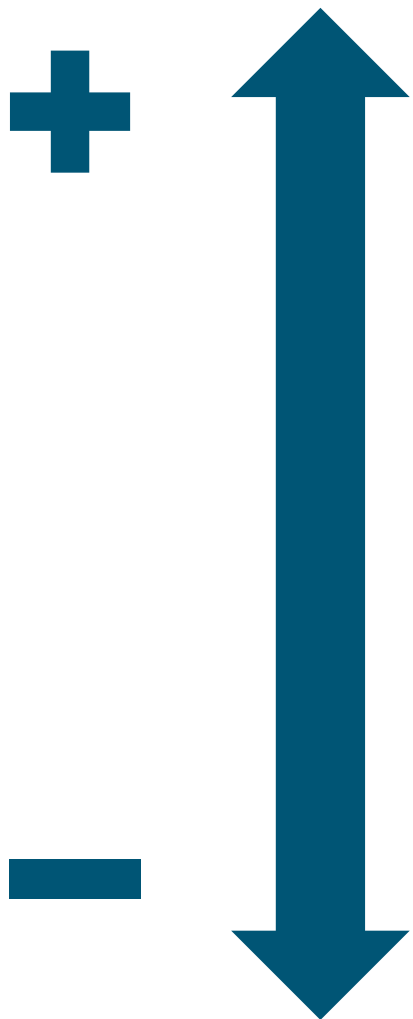
Eiendomssektoren er hardt rammet av Covid-19 «sell off»



...men over tid har sektoren gjort det bedre enn markedet



Stor forskjell mellom segmentene



Bolig



Lager/logistikk



Offentlig sektor



Kontor



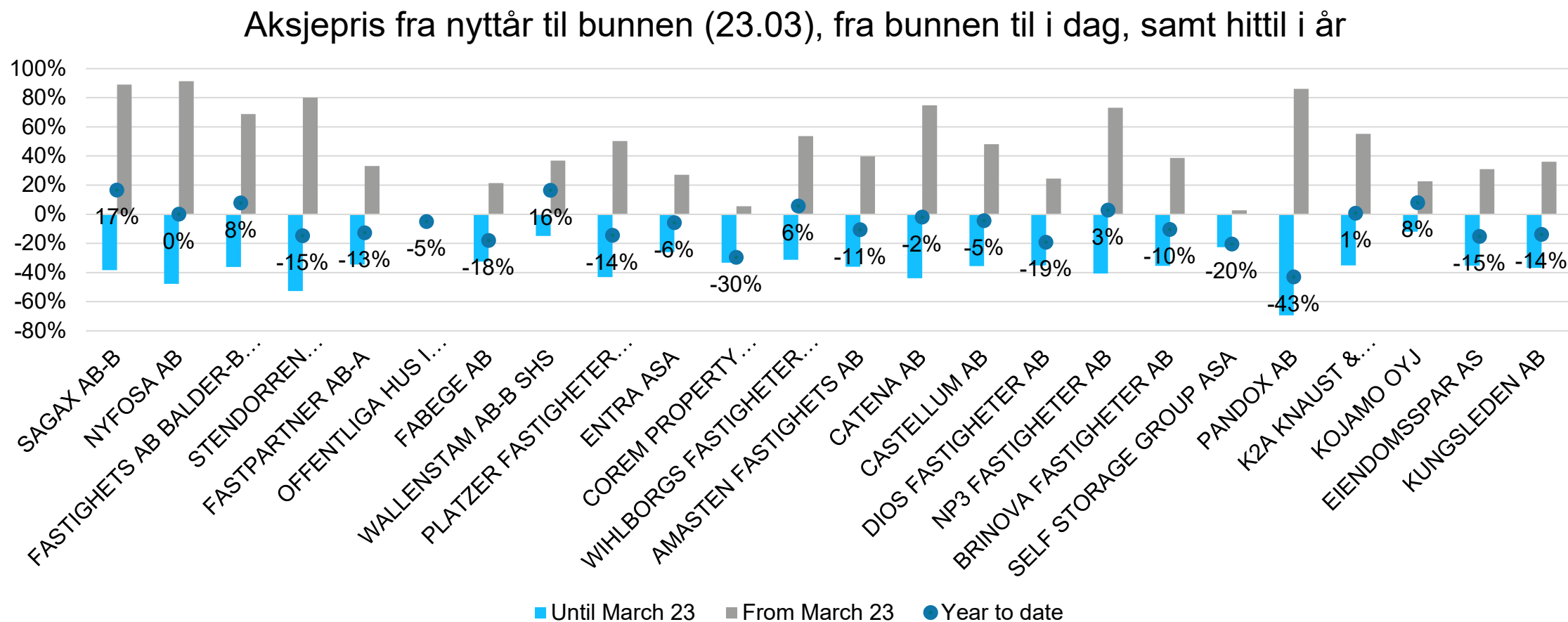
Handel



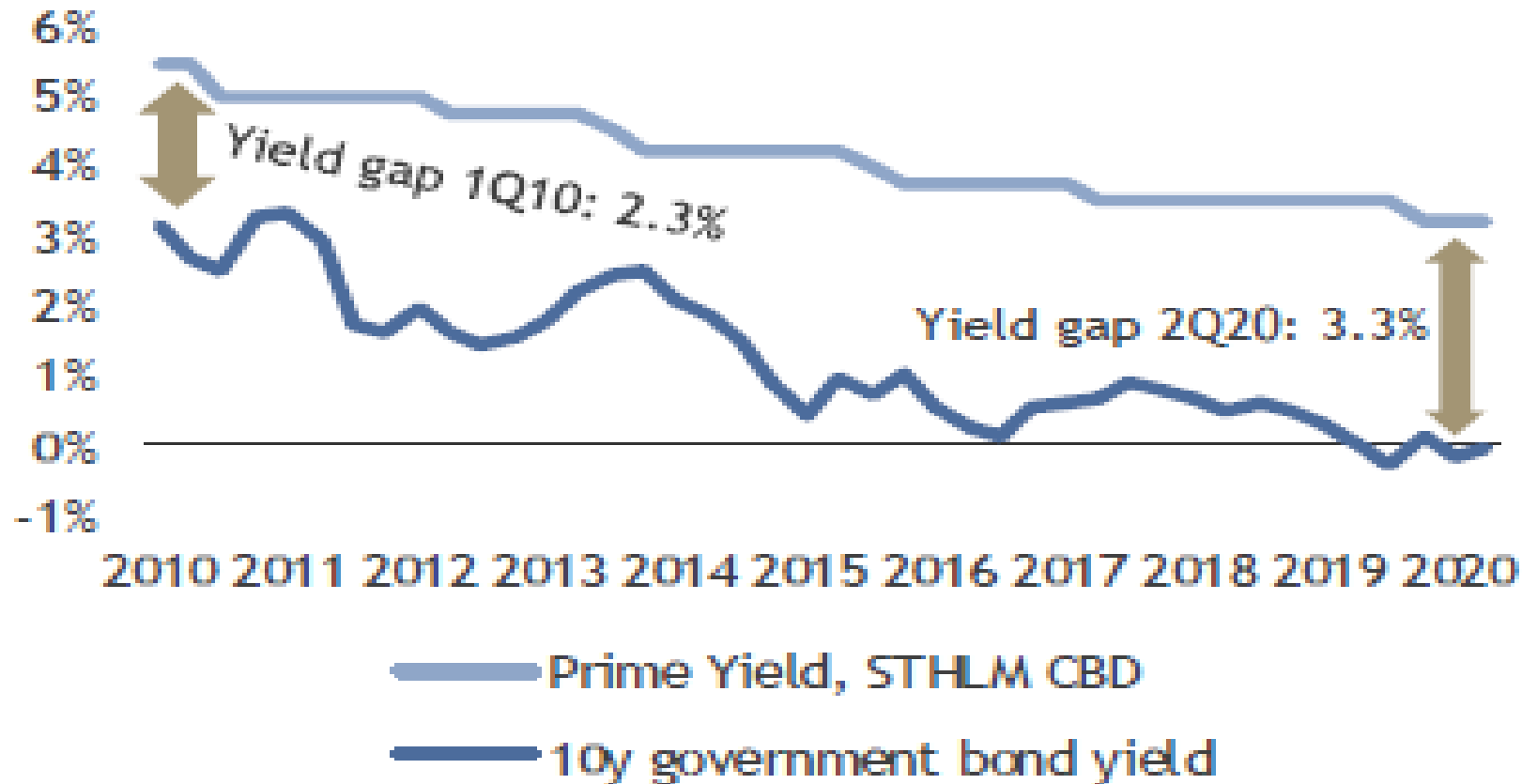
Hotell

Stor spredning mellom selskapenes kursutvikling i år

De fleste selskapene har fortsatt negativ avkastning



Eiendomsselskapene tjener på fallende renter



Sterkt case for eiendomsaksjer

Lave renter

- Attraktivt yieldgap

Sterk
transaksjonsmarked

- Bekrefter fundamentale verdier

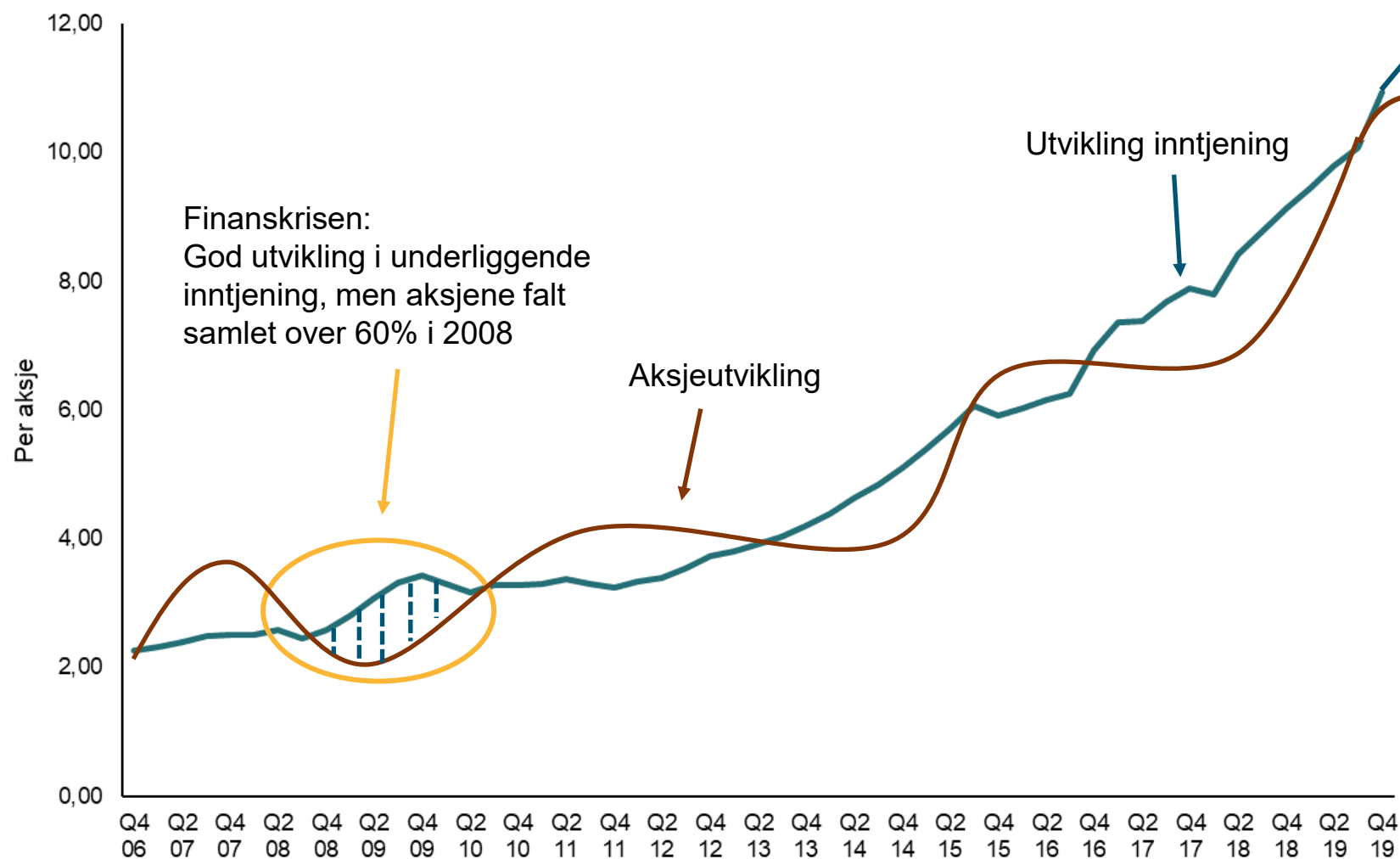
«Kontordøden» er
overdrevet

- Selskapene tilpasser seg

Økt netthandel

- Positivt for logistikk
- Utfordrende for butikklokaler

Robust historisk underliggende inntjening driver aksjekurs over tid



Hvorfor er det slik?

- Stor usikkerhet øker avkastningskravet kortsiktig – verdien av aksjen (egenkapitalen) faller
- Snittlengde leiekontrakter er 3-5 år – gamle leiekontrakter reforhandles derfor med etterslep
- Selskapene vokser gjennom nye transaksjoner og utviklingsprosjekter

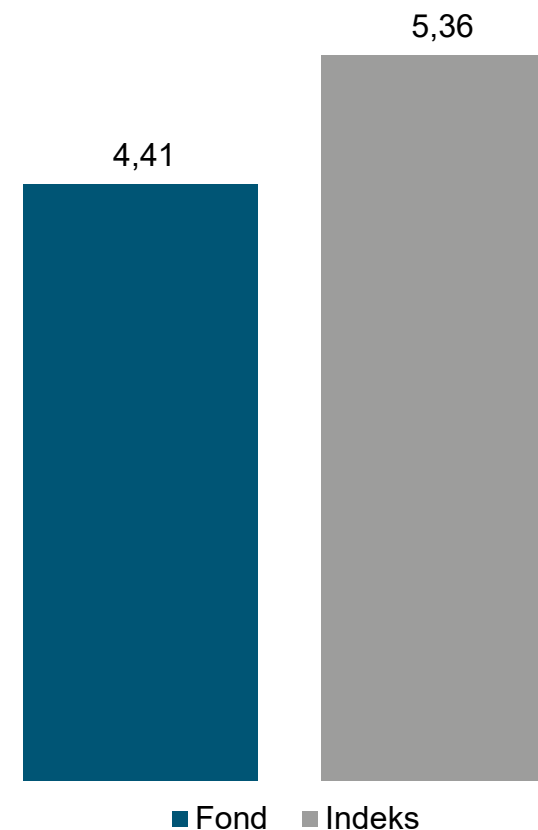
Fordeler og ulemper med ulike eiendomsinvesteringer

	Eiendomsfond – Børsnoterte aksjer	Eiendomsfond – Unoterte aksjer	Direkte investeringer i eiendom
Historikk	Lang	Begrenset	Ingen
Rapportering	God	Tilfredsstillende	Begrenset
Fleksibilitet	Høy	Begrenset/ Dyrt	Begrenset/ Dyrt
Drift og vedlikehold	Ingen bekymring	Ingen bekymring	Konstant bekymring
Kjøp og salg (Likviditet)	Daglig	Varierende	Tidkrevende og kostbart
Kostnader	Transparent	Uoversiktlig	Ingen

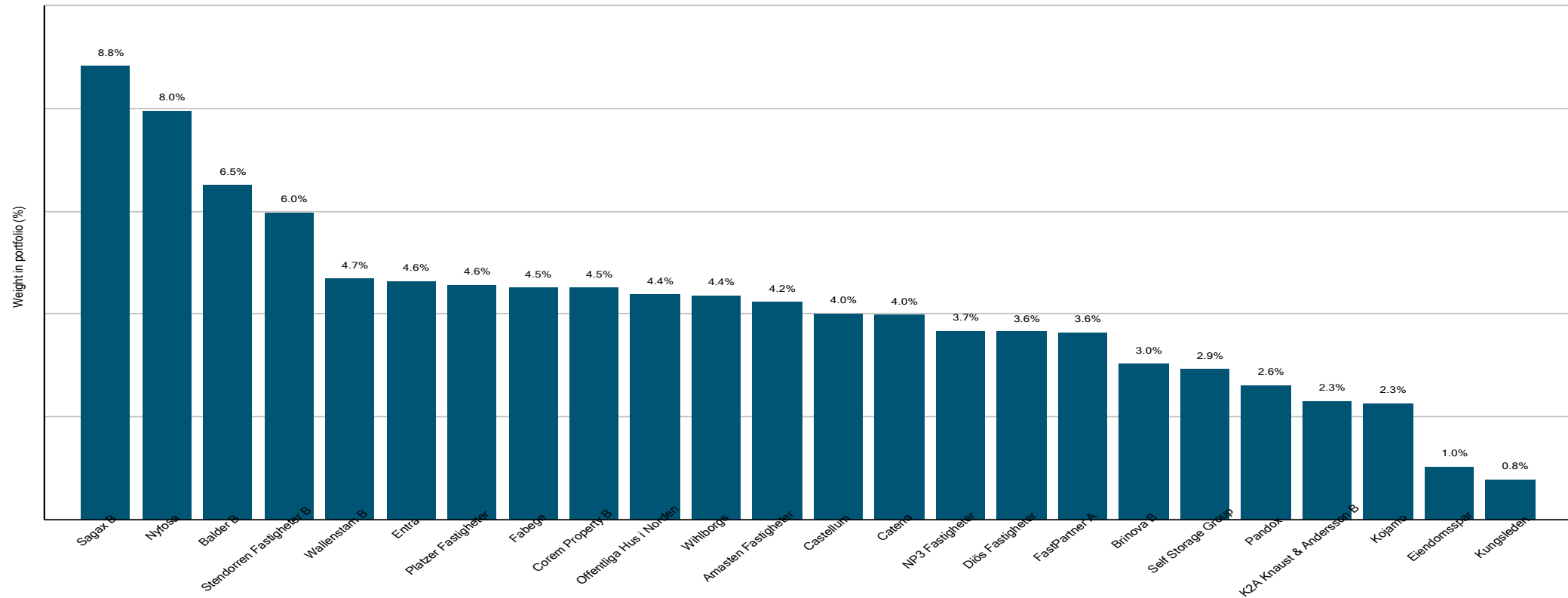
Selskapene fokuserer på bærekraftige forretningsmodeller

- Fokus på å redusere CO2-utslipp (E)
 - Sertifiseringer
 - Bærekraftige byggeprosesser
- Grønn finansiering
- Flere og flere fokuserer på 'S' i ESG
- Selskaps/ Eierstyring er viktig ('G')

Karbonavtrykk i 2019

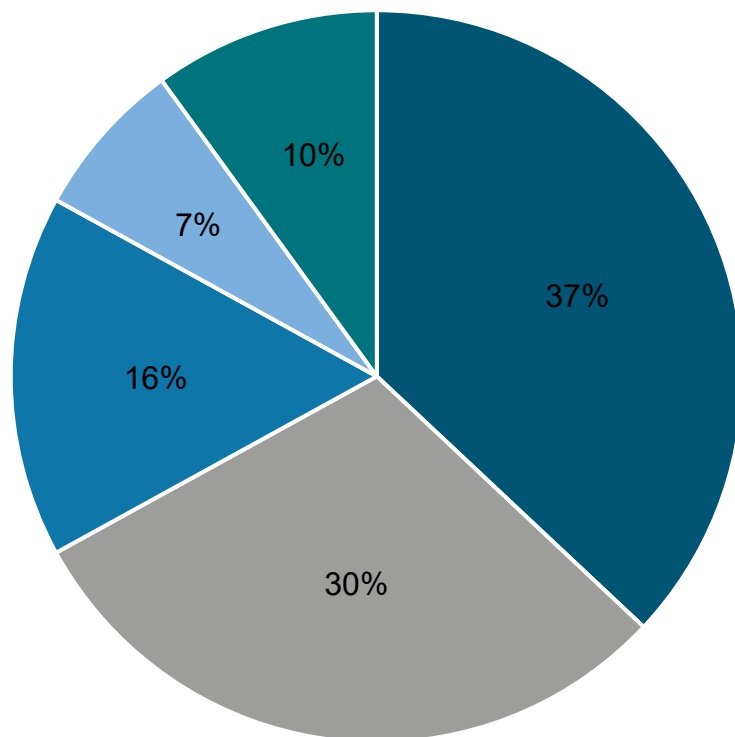


Konsentrert portefølje

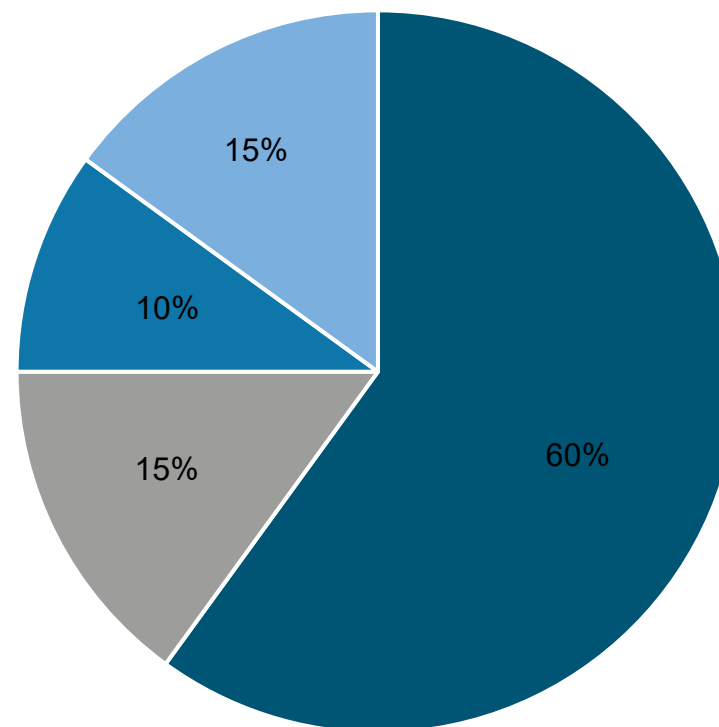


Diversifisering både geografisk og per segment

Fordeling per segment



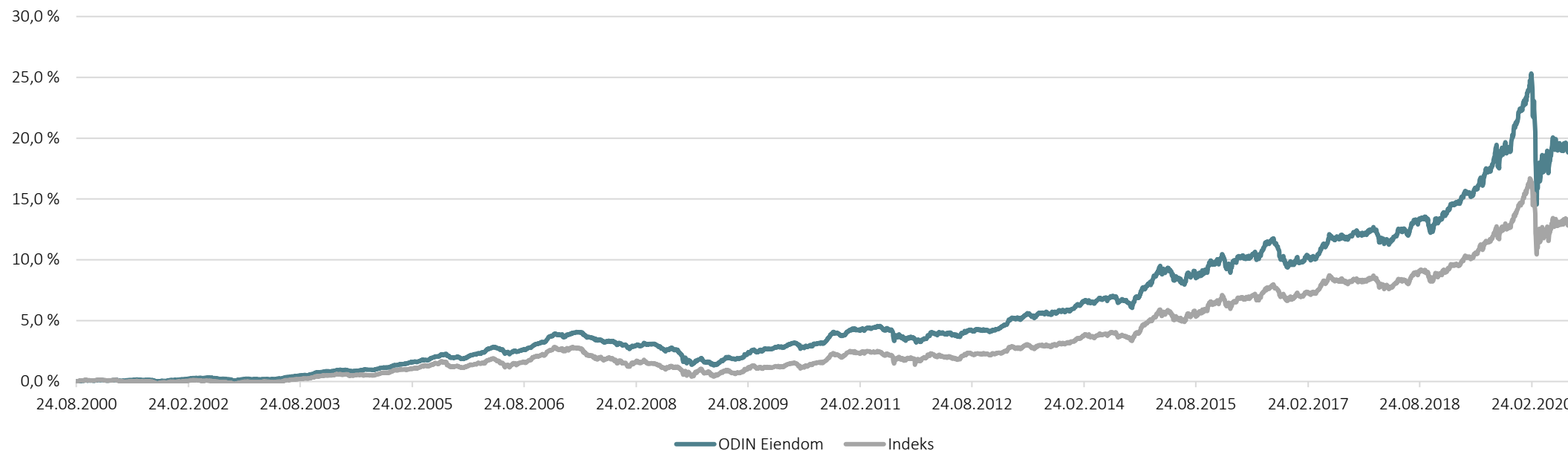
Fordeling geografisk



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

Avkastning i ODIN Eiendom C siden start

Pr. 31.10.2020



	YTD	1 år	3 år	5 år	10 år	Siden start
ODIN Eiendom C	-6,43 %	7,75 %	18,20 %	15,12 %	15,86 %	16,48 %
Referanseindeks	-3,78 %	8,60 %	16,87 %	14,82 %	16,61 %	14,32 %
Relativ	-2,65 %	-0,85 %	1,33 %	0,30 %	-0,75 %	2,16 %

Kilde: Historisk avkastning % (NOK) – pr. 31-10-2020. Avkastning over 12 måneder vises som årlig.



Oppsummert

Fortsatt attraktivt segment

Engasjerte gründere

Fokus på bærekraft

Konsentrert portefølje

Historisk god forvaltning



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

Investerings i utleieleilighet?

Nybygg på Billingstad i Bærum

Ved 50 prosent egenkapital:

Leieinntekt (12 000,- x 11 mnd)	132 000
Felleskostnader (2 200 x 12 mnd)	26 400
Vedlikehold (0,5 % av kjøpesum på 3,55 mill)	17 750
Rentekostnader (3 % rente av 1,775 mill)	53 250
<u>22 % rentefradrag</u>	<u>11 715</u>
Leieinntekt pr. år	46 315
22 % skatt på leieinntekt	10 189
Netto leieinntekt pr. år	36 126
Netto leieinntekt pr. mnd	3 010

Egenkapitalavkastning (36 126/ 1 775 000) 2,0 %*

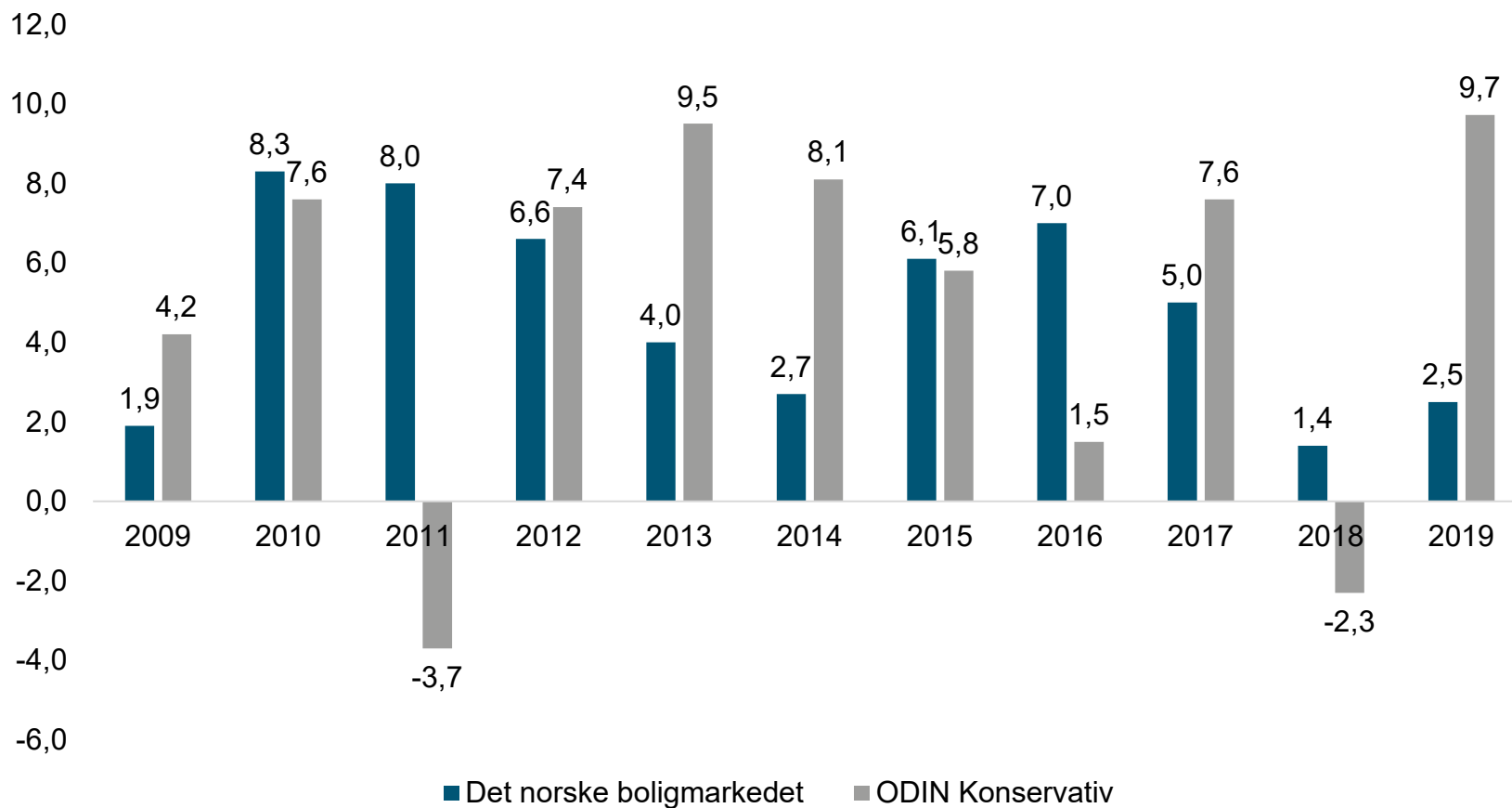
Ved 100 prosent egenkapital

Leieinntekt (12 000,- x 11 mnd)	132 000
Felleskostnader (2 200 x 12 mnd)	26 400
<u>Vedlikehold (0,5 % av kjøpesum på 3,55 mill)</u>	<u>17 750</u>
Leieinntekt pr. år	87 850
22 % skatt på leieinntekt	19 327
Netto leieinntekt pr. år	68 523
Netto leieinntekt pr. mnd	5 710

Egenkapitalavkastning (68 523/ 3 550 000) 1,90 %*

* Kjøps- og salgsomkostninger er ikke hensyntatt. Ei heller administrasjonskostnader og egeninnsats...

Hvor god har avkastningen i det norske boligmarkedet *egentlig* vært?



I perioden 2009-2019 har norske boligpriser hatt en gjennomsnittlig prisvekst på 4,9 prosent pr. år.

Til sammenligning har en defensiv investeringsportefølje som ODIN Konservativ hatt en gjennomsnittlig årlig avkastning på 5,0 prosent