

Intervju med Peter Norhammar – Vi har ingen fastighetskris

Peter Norhammar, Managing Partner och fastighetsfondförvaltare på NRP Anaxo Management, avslöjar sina framåtblickande åsikter inför hösten.



Peter Norhammar, Cristina Lugaro, 6 september.

1. Vilka har varit de viktigaste drivkrafterna på sommarbörsen?

Makroekonomiska nyheter om inflation och ränterörelser fortsatte att påverka aktiemarknaden i stort och i synnerhet fastighetsaktierna. Börskurserna påverkas också av de enskilda bolagens agerande för att hantera det högre ränteläget. Det kortsiktiga nyhetsflödet får omedelbara och märkbara effekter för börskurserna. Den stora bilden är att inflationstalen är på väg ner och att centrabankerna börjar bli mer avvaktande efter den senaste tidens upprepade räntehöjningar. Det är också tydligt att fastighetsbolagen har stort fokus på och i de flesta fall har kommit långt när det gäller att hantera eventuella utmaningar med sin refinansiering.

Investerarna lyssnar på budskapen och intresset för fastighetsaktier ökar igen. Under sommarmånaderna juni-augusti utvecklades nordiska fastighetsaktier bättre än breda börsindex i både Stockholm och Oslo.

2. Hur skulle du summera rapportperioden inom fastighetsbranschen?

Efter att ha sammanställt halvårsrapporterna konstaterar vi 1) att skillnaderna är stora mellan olika segment och bolag och 2) att aktiemarknadens oro generellt sett verkar vara överdriven. Nya uthyrningar, höjda KPI-justerade hyror, hyresgäst Anpassningar, förvärv och genomförda projekt ledde till att resultatet före räntekostnader ökade med över 15 % för flertalet bolag jämfört med samma period i fjol. Stigande hyresintäkter motverkades dock av högre räntor och förvaltningsresultatet minskade därmed med drygt 10% för medianbolaget. Att förvaltningsresultaten minskar med blygsamma tal under några kvartal efter flera års uppgångar är naturligt och odramatiskt i förhållande till förväntansbilden.

De senaste kvartalets resultat visar att bolagen inte har några betydande utmaningar vad gäller hyresintäkter eller efterfrågan på lokaler. Vi har ingen fastighetskris. Däremot har vi en situation med finansiella utmaningar för enskilda bolag, vilka inte är representativa för branschen som helhet.

3. Vad händer när toppen på räntor och inflation är bakom oss? Är det dags att bottenfiska?

Att flertalet bolag fundamentalt sett klarar att hantera det högre ränteläget blir tydligare för varje kvartal som går. När räntetoppen är bakom oss kommer även börssentimentet att stärkas vilket historisk sett har gynnat räntekänsliga sektorer som fastigheter särskilt mycket. Baserat på historiska handelsmönster så är det då dags att vikta upp börsnoterade fastighetsbolag. Den framåtblickande börsen ser ut att ha passerat botten och redan tecknat in effekterna av det högre ränteläget.

4. Kan du berätta kort om aktiefonden NRP Anaxo Nordic m2 fonden som ni erbjuder till professionella investerare?

NRP Anaxo Nordic m2 är en alternativ investeringsfond (AIF) med inriktning på fastighetsbolag. Fonden är exklusiv och skiljer sig från flertalet andra dagligt handlade fastighetsaktiefonder av UCITS-karaktär genom högre koncentration i portföljen och en högre servicenivå. Fonden är fokuserad på börsnoterade nordiska aktier men AIF-strukturen ger oss möjligheter att investera delar av kapitalet i europeiska bolag utanför Norden och i bolag som ännu inte är börsnoterade. Det fria investeringsmandatet syftar till att öka meravkastningen jämfört med fastighetsaktieindex.

Peter Norhammar har över 20 års erfarenhet av aktieanalys och -förvaltning med inriktning på börsnoterade fastigheter. Innan han anslöt till NRP Anaxo var han prisbelönt förvaltare av de framgångsrika fonderna Länsförsäkringar Fastighetsfond och Länsförsäkringar Fastighet Europa. Peter har även erfarenhet från Alfred Berg och SEB där han förvaltade fastighets- och svenska aktieportföljer med goda resultat.

Om ni har frågor eller vill boka ett möte med Peter Norhammar, kontakta gärna:

Cristina Lugaro

+46701654713

cristina.lugaro@nrp.no

Ness, Risan & Partners (NRP) är ett oberoende och privatägt investmentbolag som erbjuder direktinvesteringar och fonder inom private equity cleantech, börsnoterade fastigheter och shipping. Våra kunder inkluderar family offices, privata investerare, investmentbolag, stiftelser, och institutionella investerare.

NRP-gruppen, som består av ett värdepappersföretag och tre AIF-förvaltare med tillstånd från Finansinspektionen i Norge, grundades **år 2000** av Christian Ness och Ragnvald Risan. www.nrp.no