



AP3

Fastighetsmarknaden ur ett investerarperspektiv

Kerstin Hessius 12 juli 2022



AP3s portfölj

AUM per 31/12 var 503 mdkr

- Uppdrag i det statliga inkomstpensionssystemet
 - Täckta underskott mellan ingående och utgående pensioner (~ 2 % årliga utbetalningar)
 - Bidra till pensionssystemet långsiktiga finansiering

Grundläggande legala restriktioner

Minst 20% räntebärande placeringar med låg risk

Maximalt 40% av tillgångarna i illikvida tillgångar inklusive fastigheter

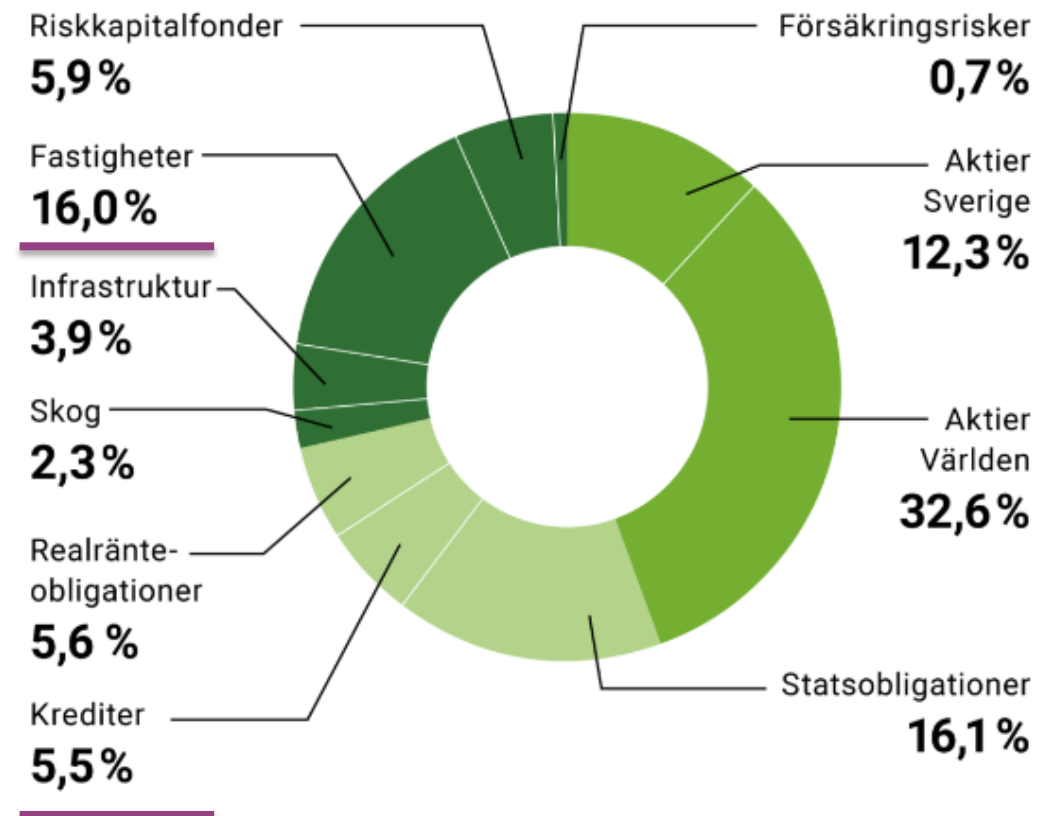
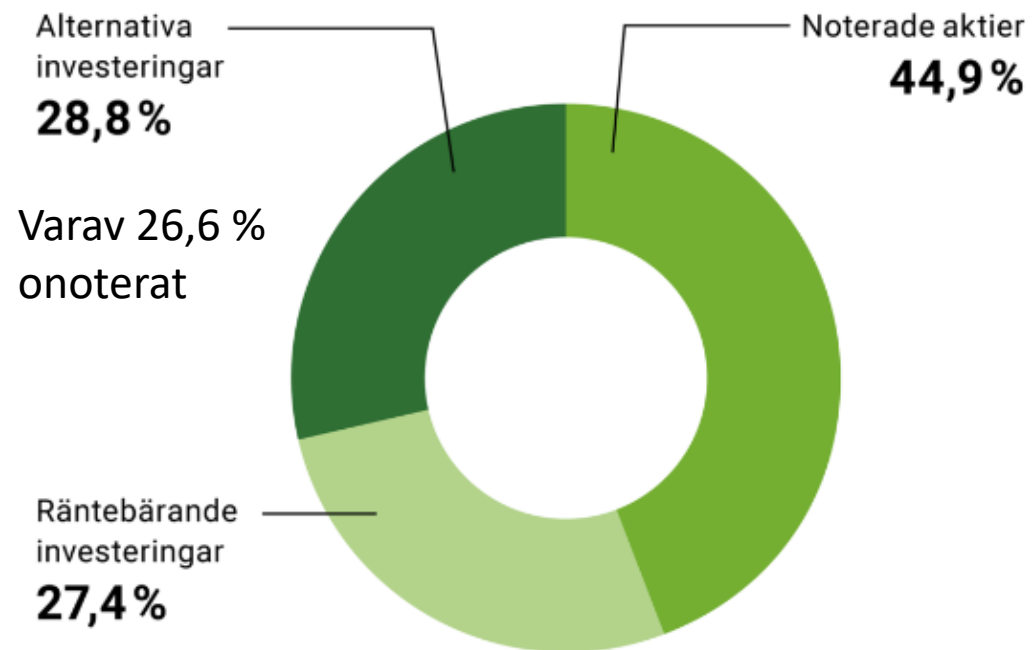
Maximalt 40% av tillgångarna får exponeras mot valutarisk

Maximalt 10% av rösterna i ett noterat bolag

Maximalt 2% av marknadsvärdet på Stockholmsbörsen

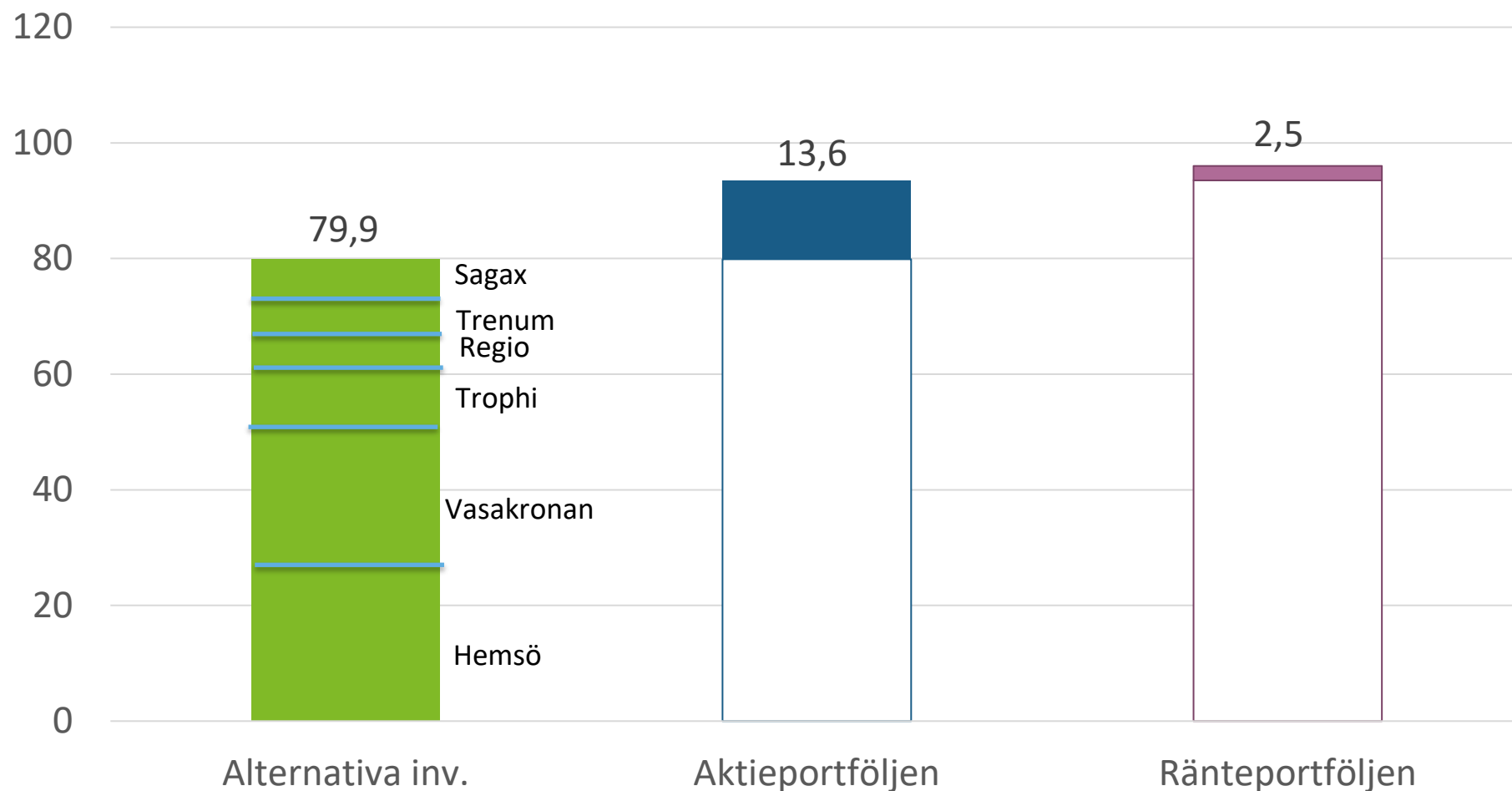
”Fonden får inte placera i optioner, terminer eller andra likartade finansiella instrument med råvaror som underliggande tillgång”

Portföljen vid årsskiftet



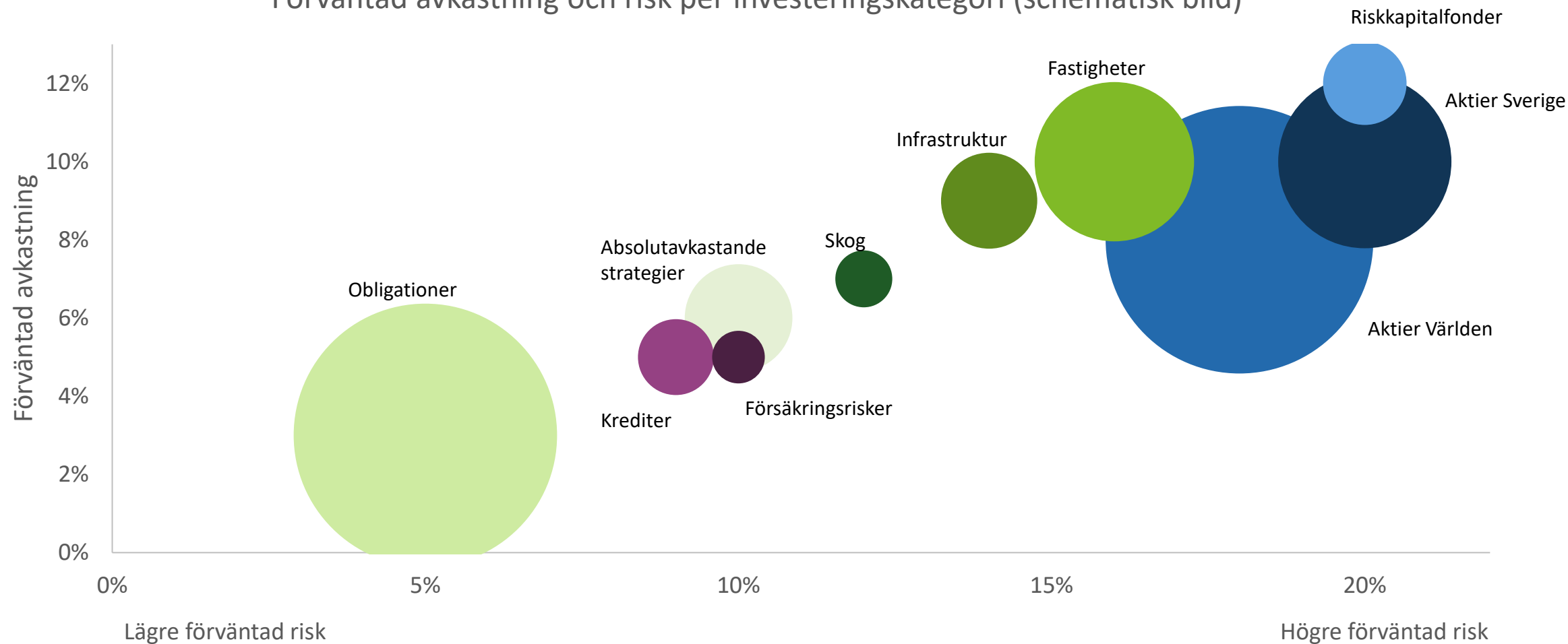


AP3s exponering mot fastigheter var totalt 96 mdr kr (31/12 2021) Krediter utgör en marginell del i AP3s portfölj



Förväntad avkastning och risk på olika tillgångar (schematisk bild)

Förväntad avkastning och risk per investeringskategori (schematisk bild)



*Storleken på cirkklarna indikerar ungefärlig vikt i portföljen för respektive tillgångsklass.



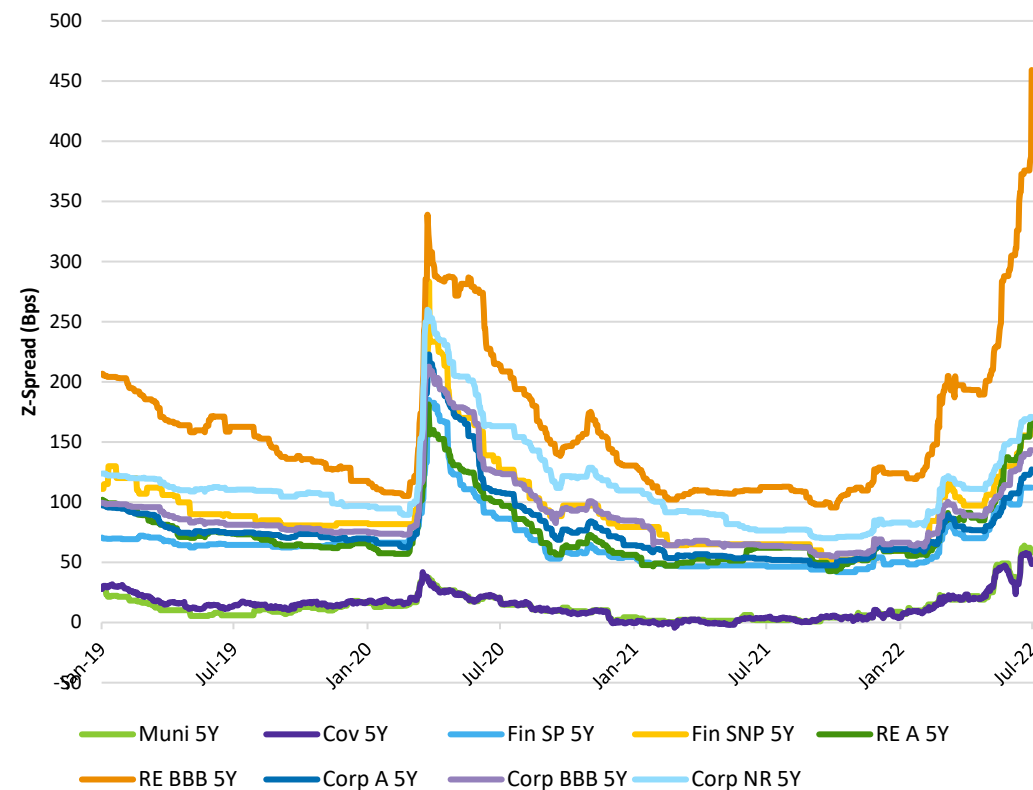
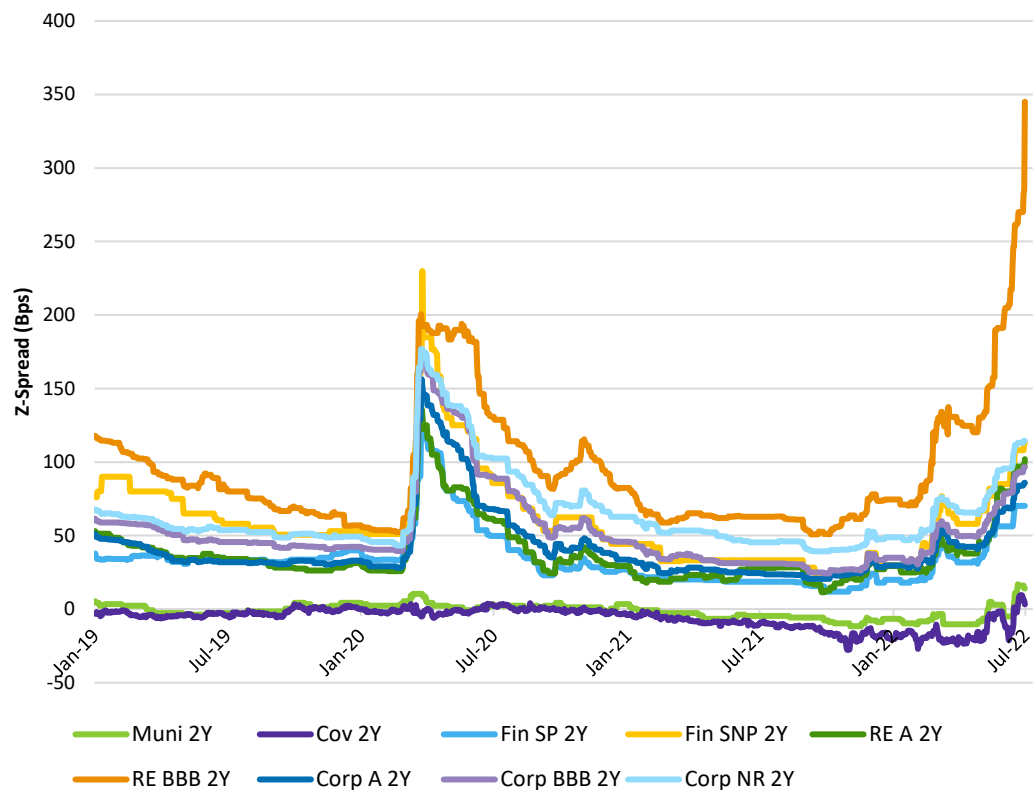
Börsåret 2021 – bubbelvarning

Basår 2021



Källa: Bloomberg

Och kreditspreadarna i år på extrema nivåer i BBB fastigheter SEK 2Y & 5Y

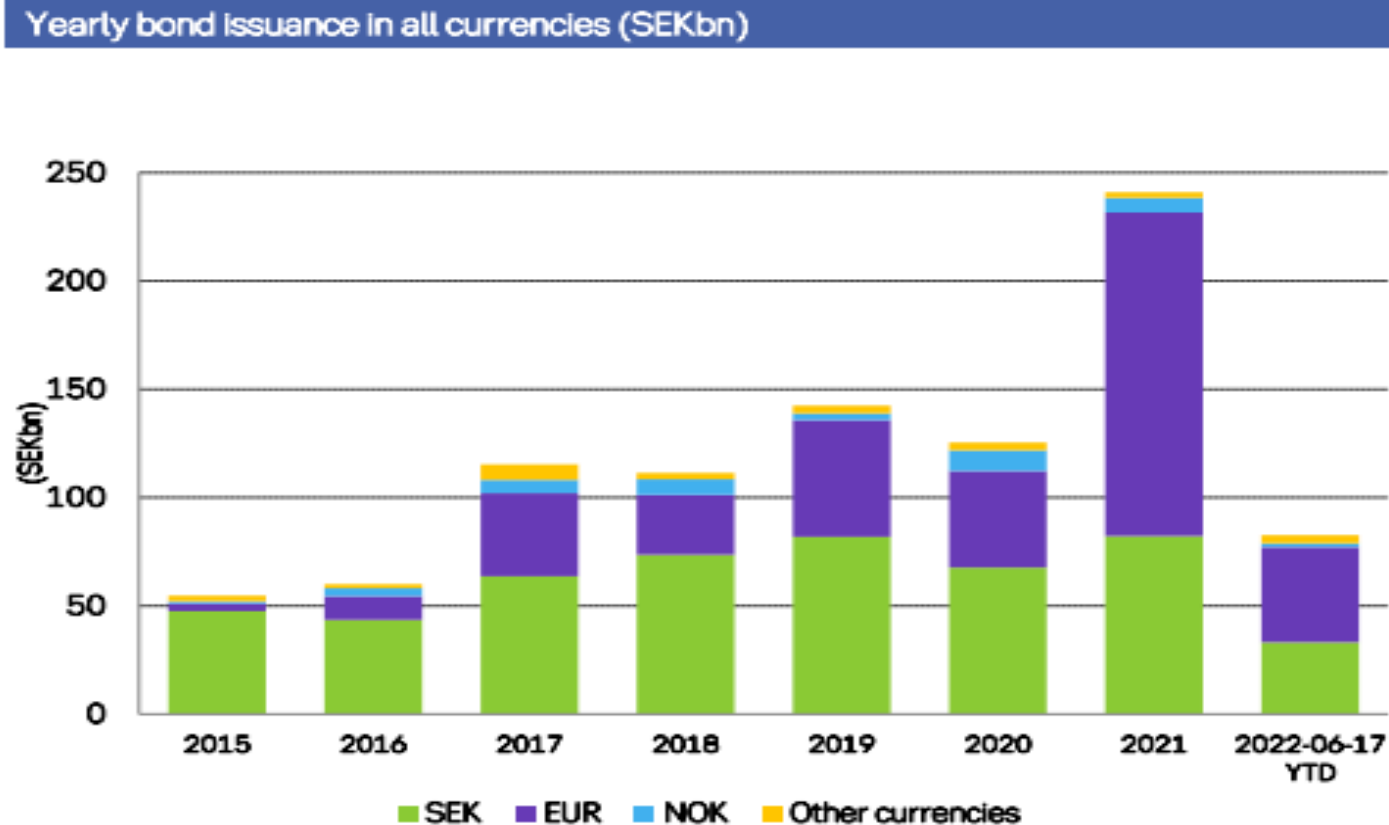


Källa: SEB



Finansieringsläget: 2021 var ett rekordår

- Många nya investerare att vårda för att bibehålla nuvarande utlåningsvolym. Tillväxten har skett på EUR-marknaden



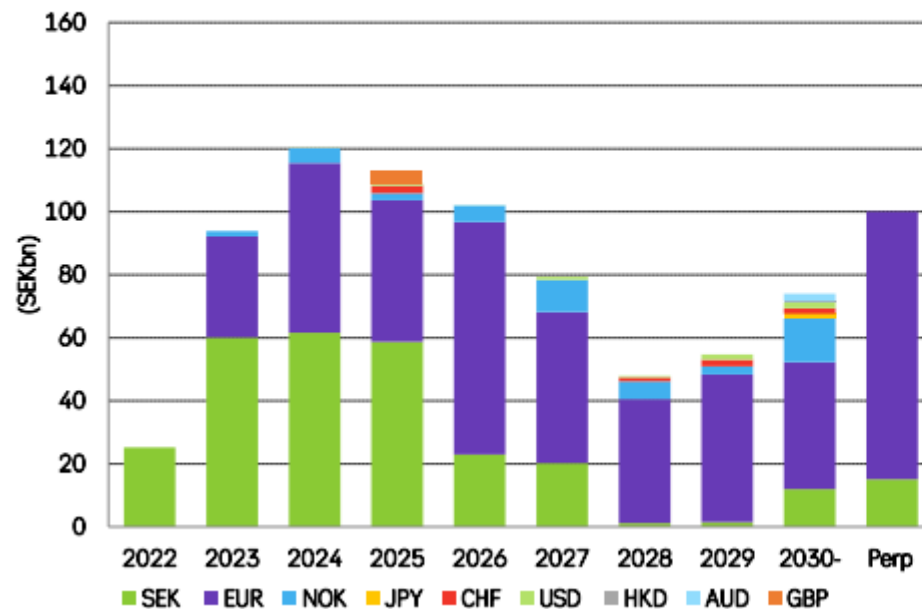
Källa: Bloomberg, SEB



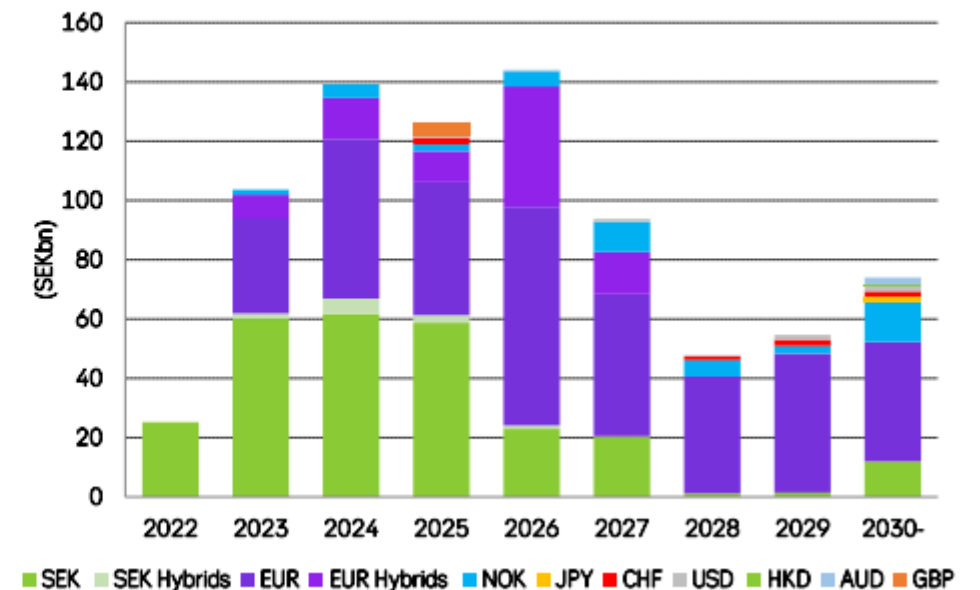
Finansieringsläget: 350 miljarder förfaller till 2025 2026 mer kritiskt för EURO marknaden

- Ökad upplåning i EUR har gett en breddad investerarbas
- Sett över alla valutor är det stora kommande förfall att hantera

Maturity profile (SEKbn)



Maturity profile incl. hybrids at first call date (SEKbn)



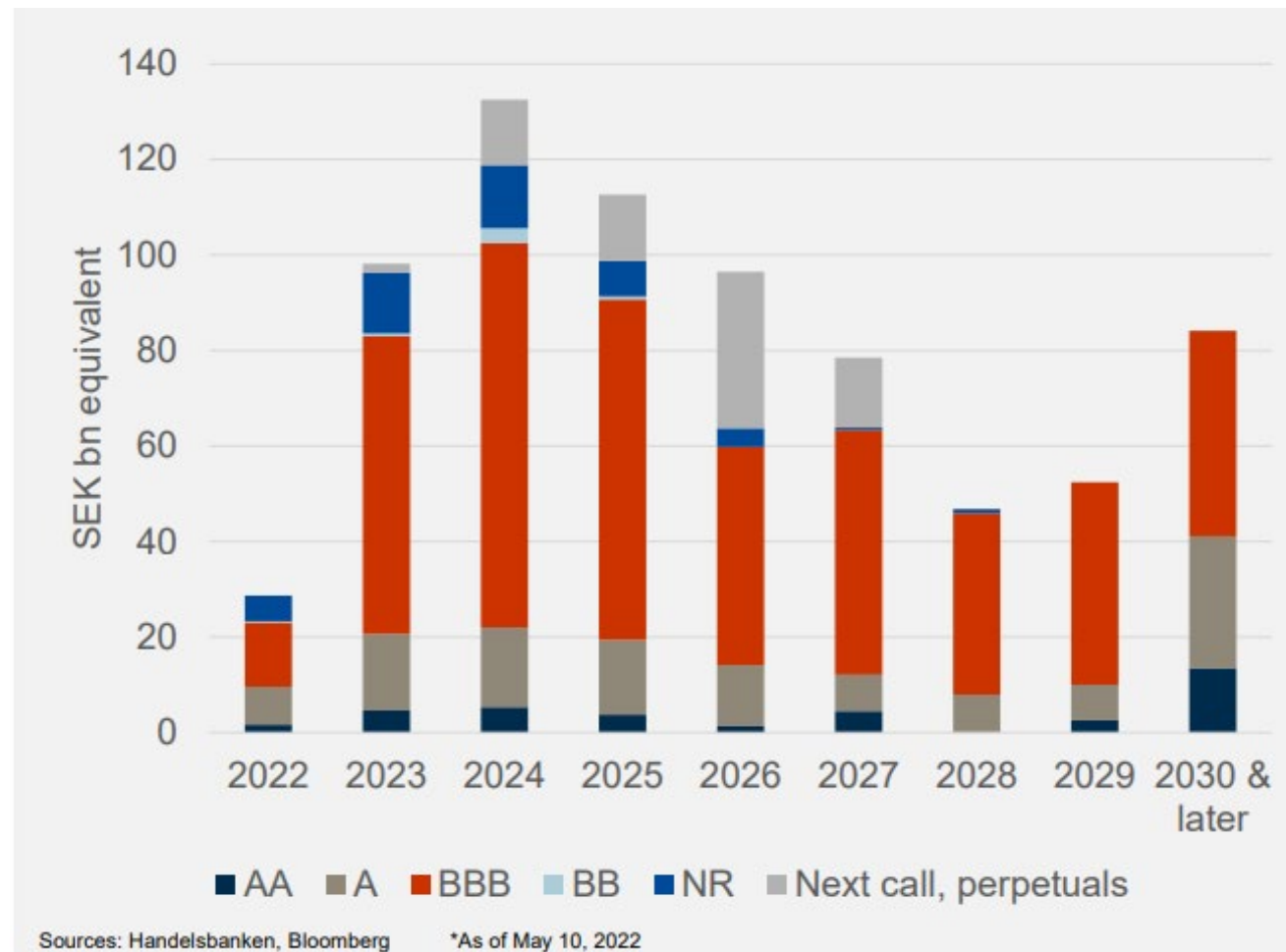
Källa: Bloomberg, SEB

Stort ansvar när man jobbar med sin skuldsättning.



En stor del av sektorn har kreditbetyg BBB

- Ett *investment grade* betyg som sänks till *high yield* innebär att investerarbaser krymper avsevärt

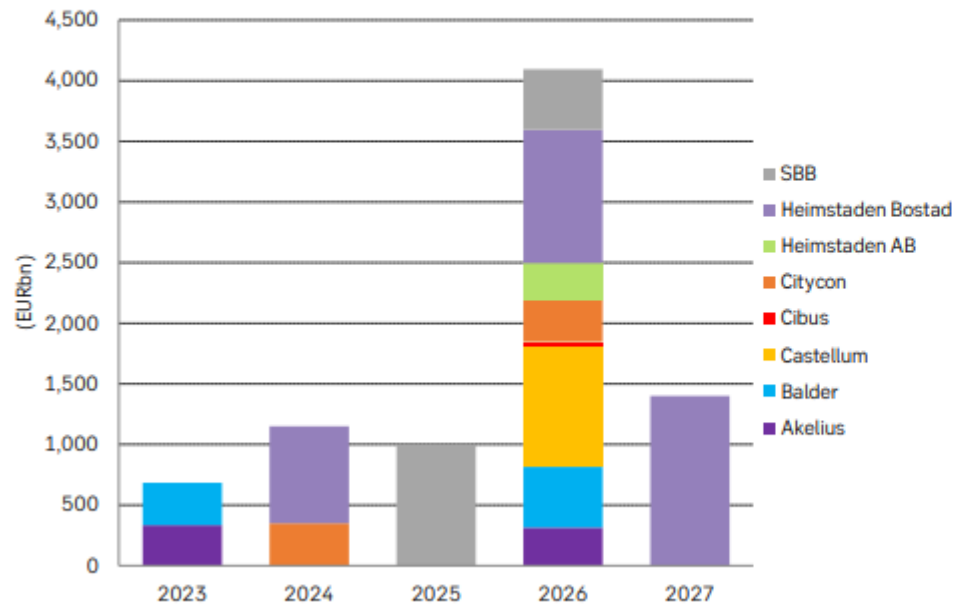




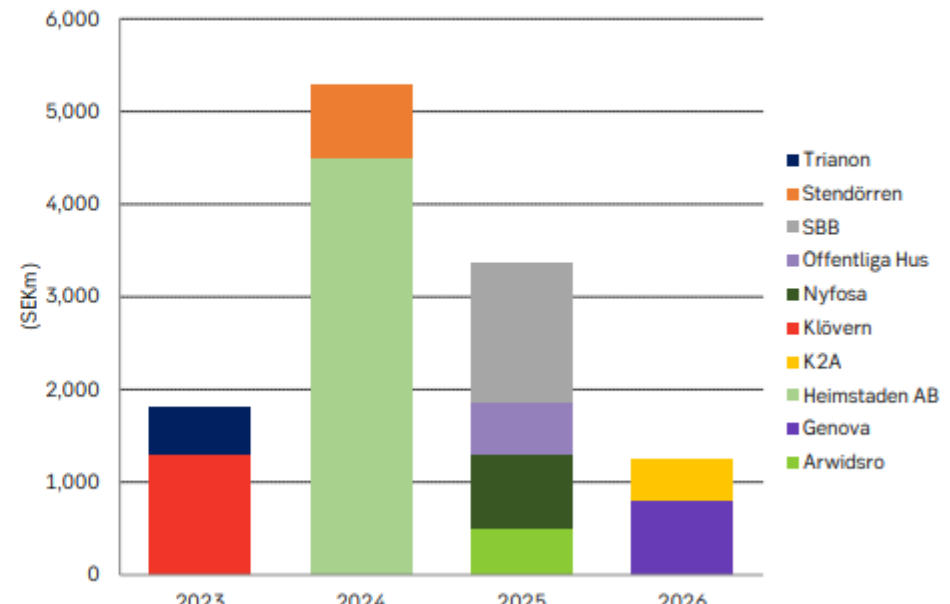
Hybridobligationer – kommande ”call dates”

- Frågetecken idag men det är först 2026 då det är riktigt stor volym, halva hybridvolymen har förtidslösen
- Hanteringen av hybriderna är viktig

First call dates on outstanding EUR hybrid bonds (EURm)



First call dates on outstanding SEK hybrid bonds (SEKm)



Källa: Bloomberg, SEB



I osäkra lägen ökar efterfrågan på information lavinartat

Förtroendeskapande väsentligt

- Internationella marknaden är mer oroad än den svenska, mindre informerade investerare
 - Obligationsinnehavarna ska vara prioritet nummer 1
 - Se till att obligationsinnehavarna blir välinformerade
 - Lyssna och ta till sig av det som oroar
- Oro för nedgradering av svensk fastighetssektor
 - Arbeta systematiskt med att uppfylla ratingkriterier
 - Hålla ratinginstitut väl informerade
- Vårda marknaden
 - Våga emittera i olika marknadslägen – i alla marknader
 - Hantera hybrider så att den marknaden inte stängs för framtiden
- Kommunicera tydligt och ärligt – försiktighetsprincip