

# Sword Invest

SPECIALIST PÅ REIT-FASTIGHETSSAKTIER



[www.swordinvest.com](http://www.swordinvest.com)

## Vilka är Sword Invest?

Sword Invests ambition är att vara rådgivare till och det självklara valet för företag, stiftelser och pensionsfonder inom rådgivning av REIT-fastighetsaktier som har hög utdelning och direktavkastning. Det ska uppnås bl a genom AI-verktyg för analys av REIT-nyckeltal, samarbeten med världsledande experter på REIT och intervjuer av ledningen för REIT-företag.

Genom fokus och att låta REIT vara kärnverksamheten är ambitionen att slå jämförelseindex och skapa långsiktig överavkastning.



Daniel Swärd

Bakom Sword Invest står Pedagogförlaget AB från 1972 som utsetts till Årets Företagare och fått högsta kreditvärdighet AAA från Soliditet i 21 år.

## Vi hjälper Er med en Individuellt anpassad REIT-portfölj.

Ni får personlig rådgivning direkt av VD Daniel Swärd. Daniel ägnar idag sin tid åt REIT-investeringar efter 20 år som serieentreprenör, där han bl a grundat ett internationellt smyckesmärke och det ideella filmprojektet *Inspirerande Människor* där Daniel intervjuar Nobelpristagare, Börs-VD:ar, OS-guld-medaljörer och Entreprenörer på [www.youtube.com/danielsword](http://www.youtube.com/danielsword)

För ett decennium sedan investerade Daniel i investmentbolag när substansrabatterna var höga, och arbetade aktivt för att sänka rabatterna. Sedan länge är Daniel helt fokuserad på REIT- och fastighetsinvesteringar.

20 februari 2004 startade Daniel Swärd en USA-portfölj vars investeringar finns kvar till dags dato. Värdeökning, exklusive utdelningar och lägre USD-kurs på 7,31 SEK vid anskaffningen, är per 22 maj 2020:

Värdepapper	Köpkurs	Kurs 22-05-2020	Värdeökning %
Apple	1,60 USD	318,89 USD	19 830,63 %
Coca-Cola Co	25,23 USD	45,04 USD	78,52 %
Colgate-Palmolive	27,39 USD	70,74 USD	158,27 %
Kellogg Company	38,74 USD	62,10 USD	60,30 %
McDonald's Corporation	27,20 USD	184,47 USD	578,20 %
Nike, Inc.	8,96 USD	93,70 USD	945,76 %
Walmart	46,07 USD	124,31 USD	169,82 %
Walt Disney Company	25,51 USD	118,04 USD	362,72 %

**Genomsnittlig värdeökning**

**2 773,03 %**

## Vad är en REIT?

REIT är förkortning för Real Estate Investment Trust - ett vinstskattebefriat företag som äger, driver eller finansierar inkomstproducerande fastigheter och måste dela ut 90 % av vinsten. REIT tillåter vem som helst att investera i portföljer med fastigheter som inte vore möjliga att förvärva på egen hand. Drygt 87 miljoner amerikaner är delägare i REIT direkt eller indirekt. Av 219 noterade REIT finns 30 st med i S&P 500. Sword Invest behövs därför att det är extra svårt att värdera och analysera REIT då vanliga nyckeltal som p/e och p/b inte fungerar på fastighetsbolag i USA.

## STYRKOR och FÖRDELAR som REIT historiskt har gett:

### RESULTAT :

- Equity REIT-index har slagit S&P 500 under 15 av de senaste 25 åren
- Totalavkastning högre än S&P 500 efter de senaste 25 åren
- Högre avkastning än företagsobligationer
- Lågt ränteläge ger REIT rekordbillig finansiering av fastigheter
- REIT betalar ingen bolagsskatt tack vare att de delar ut 90 % av vinsten

### UTDELNING:

- Kontinuerlig utdelning och förmögenhetsbyggande under 60 år
- Regelbunden inkomst från hyror & långa hyreskontrakt ger stabilitet
- Equity REIT-index gav mer än dubbelt så hög direktavkastning, 4 %, jämfört med 1,9 % för S&P 500 (01-2020)
- Minskad portföljvolatilitet

### DIVERSIFIERING:

- Låg korrelation med andra aktier och obligationer
- Högre riskjusterad avkastning
- En investering i verkliga, materiella tillgångar
- Du kan se bilder och adresser på alla fastigheter

### LIKVIDITET:

- Möjligheter för taktisk tillgångsfördelning
- Enkel balansering av portföljen
- 219 noterade REIT har ett marknadsvärde på drygt 1 biljon USD
- Rekordlåg historiskt belåning på drygt 30 % ger trygghet och möjligheter till fastighetsförvärv



# HÄLSOVÅRD FASTIGHETSAKTIER



Sword Invest

## HÄLSOVÅRD FASTIGHETSAKTIER

Ta del av kraften att investera i hälso- och sjukvårdsfastigheter som drar nytta av den starka tillväxten i en åldrande befolkning. Bli delägare i kirurgcenter, läkarkontor, BB, läkarmottagningar, specialistsjukhus, äldreboenden, forskningsanläggningar, Life Science- & bioteknikfastigheter och rehabiliteringsmottagningar. Investera i företag som är positionerade att tjäna på långsiktig vård och innovation till en åldrande befolkning.

## MÅL och INVESTERINGSFILOSOFI

Portföljen placeras i börsnoterade REIT-aktier med fastigheter i hälso- och sjukvårdssektorn i främst Nordamerika. Portföljens målsättning är att ge en likvid och diversifierad global exponering mot hälso- och sjukvårdsfastigheter. REIT-aktier med höga utdelningar ger portföljen en möjlighet att sträva efter en högre och jämnare avkastning med lägre risk jämfört med allmänna börsnoterade fastighetsaktier.

*USA:s åldrande befolkning - Demografisk tillväxt från 2015-2060:*

*Under 18 år: Tillväxt 20 % (2060 89,3 miljoner)*

*18-74 år: Tillväxt 25 % (2060 282,2 miljoner)*

*75-84 år: 120 % tillväxt (2060 30,5 miljoner)*

*85+: 188 % tillväxt (2060 18,2 miljoner)*

*Storleken och omfattningen på den Amerikanska marknaden för långvarig vård beräknas uppgå till 550 miljarder USD år 2024.*

REIT erbjuder fastigheter till ett brett spektrum av vårdbehov från nyfödda till äldre. REIT fastighetsägande i USA:

- Medicinska byggnader 8 800 (t ex sjukhus)
- Medicinska kontor 2 200+
- Assisted Living faciliteter 2 300+ (t ex äldreboenden)
- Ytterligare sjukvårdsanläggningar 1 800+ (t ex rehab och psykiatri)

## HÄLSOVÅRD-portföljens Risk- & avkastningsprofil:

Riskkategori bedöms bli 4 (av 7) inklusive valutakurs-, ränte och sektorrisk.

- **Individuell HÄLSOVÅRD-portfölj PRESTATION:** Prestationsbaserad avgift 20 % på avkastning överstigande SSVX 90 dagar i treårsperioder.
- **Individuell HÄLSOVÅRD-portfölj FAST:** Fast engångsavgift 4 %.

Boka möte, information & frågor: 0431-19112 eller [info@swordinvest.com](mailto:info@swordinvest.com)

# DATA & IT FASTIGHETSAKTIER

## DATA & IT FASTIGHETSAKTIER

Ta del i världens kraftigt växande mängd data, e-handel och kommunikation genom att äga en del av ny infrastruktur och nya fastigheter där allt lagras och distribueras. Facebook, Netflix, Google och "molnet" måste förvara sina servrar och data i fysiska byggnader. Positionera dig för den digitala framtiden och äg konjunkturstabila fiberkablar, telemaster och datacenter.

### MÅL och INVESTERINGSFILOSOFI

Portföljens tillgångar placeras i börsnoterade REIT-aktier med fastigheter i främst Nordamerika. Målsättningen är att erbjuda investerare en likvid och diversifierad exponering mot fastigheter för datainfrastruktur, e-handel, kommunikation och teknik. REIT-aktier med höga utdelningar ger möjlighet att sträva efter en högre och jämnare avkastning med lägre risk jämfört med allmänna börsnoterade fastighetsaktier.

### Exempel på DATA & IT FASTIGHETSAKTIER:

**American Tower** äger 170 000 kommunikationsfastigheter och hyr ut utrymmen på torn och skräddarsydda antenssystem.

**CoreSite Realty** levererar säkra datacenter för drift av IT-infrastruktur till ett växande antal kunder på åtta viktiga Nordamerikanska marknader.

**QTS Realty Trust** är en ledande leverantör av datacenterlösningar och äger 6 miljoner kvadratmeter megadatacenter i Nordamerika.

**Equinix** har datacenter på 52 marknader och stöder världens ledande företag i deras affärs-, IT- och molnstrategier.

**Digital Realty** äger datacenter i USA, Europa, Asien och Australien.

**Crown Castle** är Amerikas största leverantör av delad trådlös infrastruktur med en betydande närvaro på 100 marknader.

### DATA & IT-portföljens Risk- & avkastningsprofil:

Riskkategori bedöms bli 4 (av 7) inklusive valutakurs-, ränte och sektorrisk.

- Individuell DATA & IT-portfölj RÖRLIG: Prestationsbaserad avgift 20 % på avkastning överstigande SSVX 90 dagar i treårsperioder.
- Individuell DATA & IT-portfölj FAST: Fast engångsavgift 4 %.

Boka möte, information & frågor: 0431-19112 eller [info@swordinvest.com](mailto:info@swordinvest.com)

Sword Invest

# HEM & BOSTAD FASTIGHETSAKTIER

## HEM & BOSTAD FASTIGHETSAKTIER

Ta del i att Amerikas växande befolkning behöver fler bostäder. Rörligheten på arbetsmarknaden i kombination med stora geografiska avstånd gör att många vill hyra sin bostad. Familjer, studenter och äldre - alla hittar en bostad bland den en miljon hem som REIT äger och hyr ut. Uthyrning av bostäder kan vara konjunkturstabilt eftersom fler vill hyra sitt hem i tuffa ekonomiska tider och hur digital vår tillvaro än blir så måste vi alla bo.

## MÅL och INVESTERINGSFILOSOFI

Portföljens tillgångar placeras i börsnoterade REIT-aktier med bostadsfastigheter i främst Nordamerika. Målsättningen är att erbjuda investerare en likvid och diversifierad exponering mot bostadsfastigheter. REIT-aktier med höga utdelningar ger möjlighet att sträva efter en högre och jämnare avkastning med lägre risk jämfört med allmänna fastighetsaktier.

## Exempel på HEM & BOSTAD FASTIGHETSAKTIER:

**American Campus Communities** är den största ägaren, förvaltaren och utvecklaren av högkvalitativa studentbostadssamhällen i USA.

**UMH Properties** från 1968 äger och förvaltar 20 600 bostäder i New Jersey, New York, Ohio, Pennsylvania, Indiana, Michigan och Maryland.

**Independence Realty Trust** äger och förvaltar lägenhetssamhällen främst i sydöstra och mellersta delen av USA.

**Essex Property Trust** förvärvar, utvecklar, omutvecklar och förvaltar flerfamiljshus på utvalda marknader på den Amerikanska västkusten.

**Equity Residential** är ett S & P 500-företag som är inriktat på förvärv, utveckling och förvaltning av hyreslägenheter i centrum och befolkningsrika förorter till kuststäder.

## HEM & BOSTAD-portföljens Risk- & avkastningsprofil:

Riskkategori bedöms bli 3 (av 7) inklusive valutakurs-, ränte och sektorrisk.

- Individuell HEM & BOSTAD-portfölj RÖRLIG: Prestationsbaserad avgift 20 % på avkastning överstigande SSVX 90 dagar i treårsperioder.
- Individuell HEM & BOSTAD-portfölj FAST: Fast engångsavgift 4 %.

Sword Invest



# KONTOR FASTIGHETSAKTIER

## KONTOR FASTIGHETSAKTIER

Äg en del av och tjäna på månatliga hyror i allt från Empire State Building till förortskontor. REIT-kontorsbyggnader i alla former och storlekar ger utrymme för anställda i alla branscher att få jobbet gjort. Förr var det i fabriker det mesta producerades - men idag skapas nya appar, spel, e-butiker och sociala medier i kontor i bland annat Silicon Valley.

Amerikanska REIT äger fler än 3000 kontorsbyggnader - däribland ikoniska kontorsbyggnaderna som Embarcadero Center och Prudential Center.

## MÅL och INVESTERINGSFILOSOFI

Portföljens tillgångar placeras i börsnoterade REIT-aktier med kontorsfastigheter i främst Nordamerika med t ex universitet och statliga myndigheter som hyresgäster. Målet är att erbjuda investerare en likvid och diversifierad exponering mot kontorsfastigheter. REIT-aktier med höga utdelningar ger möjlighet att sträva efter en högre och jämnare avkastning med lägre risk jämfört med allmänna börsnoterade fastighetsaktier.

## Exempel på KONTOR FASTIGHETSAKTIER:

***Easterly Government Properties*** är baserat i Washington och fokuserar på förvärv, utveckling och förvaltning av kommersiella fastigheter till den amerikanska regeringen. Fastigheterna hyrs ut till statliga byråer direkt eller genom U.S. General Services Administration.

***Alexandria Real Estate Equities*** är unikt fokuserat på samarbetsvetenskapliga och teknologiska campus - urbana innovationskluster. Alexandria är marknadsledande och var banbrytande i denna nisch 1994.

***Kilroy Realty Corporation*** är verksam på de stora västkustmarknaderna. Under nästan 70 år har Kilroy ägt, utvecklat, förvärvat och förvaltat kontorsfastigheter i kustregionerna Los Angeles, Orange County, San Diego, San Francisco Bay Area och Seattle.

## KONTOR-portföljens Risk- & avkastningsprofil:

Riskkategori bedöms bli 4 (av 7) inklusive valutakurs-, ränte och sektorrisk.

- **Individuell KONTOR-portfölj RÖRLIG:** Prestationsbaserad avgift 20 % på avkastning överstigande SSVX 90 dagar i treårsperioder.
- **Individuell KONTOR-portfölj FAST:** Fast engångsavgift 4 %.

Sword Invest

Boka möte, information & frågor: 0431-19112 eller [info@swordinvest.com](mailto:info@swordinvest.com)

# INDUSTRI FASTIGHETSAKTIER

## INDUSTRI FASTIGHETSAKTIER

Ta del i att efterfrågan på amerikanska industrifastigheter ökar då hemflyttning av företagens produktion drivs av patriotism och lägre inhemska produktionskostnader tack vare tekniska framsteg med automation och AI. Växande e-handel kräver fler kvadratmeter per såld vara och nya fastigheter. Tesla visade vägen med byggandet av den första GIGA-fabriken i Nevada. Väl färdig blir det världens största fabrik med miljontals m<sup>2</sup>.

## MÅL och INVESTERINGSFILOSOFI

Portföljens tillgångar placeras i börsnoterade REIT-aktier med industrifastigheter i främst Nordamerika. Målsättningen är att erbjuda investerare en likvid och diversifierad exponering mot industrifastigheter. REIT-aktier med höga utdelningar ger möjlighet att sträva efter en högre och jämnare avkastning med lägre risk jämfört med allmänna börsnoterade fastighetsaktier.

## Exempel på INDUSTRI FASTIGHETSAKTIER:

**Americold** i Atlanta är världens största ägare och operatör av temperaturkontrollerade lager - 158 st med 934 miljoner kubikfot livsmedelslagering.

**Prologis** är världsledande inom logistikfastigheter med fokus på marknader med hög barriär och tillväxt. Prologis äger och hyr ut moderna distributionsanläggningar som stöder onlinehandeln.

**Rexford Industrial** från södra Kalifornien fokuserar på industriella fastighetsinvesteringar, med målsättning att skapa värde genom förvärv av industrifastigheter som hjälper entreprenöriella företag.

**Monmouth Real Estate Investment Corporation** grundades 1968 och specialiserar sig på långa hyresavtal med hyresgäster som Coca-Cola, Fed-Ex, General Electric, Anheuser-Busch, Siemens och Cardinal Health.

## INDUSTRI-portföljens Risk- & avkastningsprofil:

Riskkategori bedöms bli 5 (av 7) inklusive valutakurs-, ränte och sektorrisk.

- Individuell INDUSTRI-portfölj **RÖRLIG**: Prestationsbaserad avgift 20 % på avkastning överstigande SSVX 90 dagar i treårsperioder.
- Individuell INDUSTRI-portfölj **FAST**: Fast engångsavgift 4 %.

Sword Invest

# SKOG & JORD FASTIGHETSAKTIER

## SKOG & JORD FASTIGHETSAKTIER

Ta del av kraften att investera i skog och jordbruksmark. Här kommer tillväxten med solen och regnet men du slipper själv att skörda.

Med en växande befolkning globalt och med en ökad efterfrågan på förnyelsebara energikällor och resurser ser framtidsutsikterna goda ut för de som äger mark. Samtidigt som inte antalet tunnland på jordens yta kan öka kan utvinningens graden genom teknologisk hjälp öka och svinnet minska - vilket driver lönsamhetstillväxt inom skogs- och jordbrukssektorn.

## MÅL och INVESTERINGSFILOSOFI

Portföljens tillgångar placeras i börsnoterade REIT-aktier som äger skogsmark och jordbruksmark i främst Nordamerika. Målsättningen är att erbjuda investerare en likvid och diversifierad global exponering mot skogs- och jordbruksfastigheter. REIT-aktier med höga utdelningar ger möjlighet att sträva efter en högre och jämnare avkastning med lägre risk jämfört med allmänna börsnoterade jordbruksföretag.

## Exempel på SKOG & JORD FASTIGHETSAKTIER:

**Weyerhaeuser Company**, en av världens största privata ägare av skogsmark, inledde sin verksamhet 1900. Utöver innehav i Kanada äger eller kontrollerar företaget 12,2 miljoner tunnland skogsmark i USA.

**PotlatchDeltic** är en REIT som äger nästan 1,9 miljoner tunnland skogsmark i Alabama, Arkansas, Idaho, Louisiana, Minnesota och Mississippi. Potlatch-Deltic är ledande inom hållbart skogsbruk och vill ge god avkastning till aktieägarna genom långsiktigt förvaltning av dess skogsresurser.

**Gladstone Land** investerar i jordbruksmark som ligger på stora jordbruksmarknader i USA och hyrs ut till jordbrukare. Gladstone Land betalar månatliga utdelningar till sina aktieägare.

**Farmland Partners** äger och förvärvar jordbruksmark av hög kvalitet i Nordamerika för att möta global efterfrågan på mat, foder, fiber och bränsle.

## SKOG & JORD-portföljens Risk- & avkastningsprofil:

Riskkategori bedöms bli 2 (av 7) inklusive valutakurs-, ränte och sektorrisk.

- Individuell SKOG & JORD-portfölj RÖRLIG: Prestationsbaserad avgift 20 % på avkastning överstigande SSVX 90 dagar i treårsperioder.
- Individuell SKOG & JORD-portfölj FAST: Fast engångsavgift 4 %.

Sword Invest

Boka möte, information & frågor: 0431-19112 eller [info@swordinvest.com](mailto:info@swordinvest.com)



# HOTELL FASTIGHETSAKTIER

## HOTELL FASTIGHETSAKTIER

Hotellmarknaden i USA gynnas utöver av köpstarka affärsresenärer av både att den växande medelklassen i många länder vill besöka USA som turister och inhemsk turism - då amerikanare har färre semesterveckor och gärna lägger dem inom landets gränser på bad-, skidsemestrar eller en weekend i en storstad. Efter Covid-19 krisen kan hotellsektorn få en stark tillväxt från mycket låga nivåer. Hotellfastigheter hade redan innan Covid-19 krisen sektorrabatt och gav väldigt hög direktavkastning. Nu byggs en del hotell om till kontor eller lägenheter - frågan är när efterfrågan överstiger utbudet igen?

## MÅL och INVESTERINGSFILOSOFI

Portföljens tillgångar placeras i börsnoterade REIT-aktier med fastigheter i hotell-, resort- och logisektorn i främst Nordamerika. Målet är att erbjuda investerare en likvid och diversifierad global exponering mot hotell- och logifastigheter. REIT-aktier med höga utdelningar ger möjlighet att sträva efter en högre och jämnare avkastning jämfört med allmänna börsnoterade fastighetsaktier.

## Exempel på HOTELL FASTIGHETSAKTIER:

**Host Hotels & Resorts** är ett S&P 500-företag och med 46500 rum en av de största ägarna av lyxhotell. Företaget äger för närvarande 89 fastigheter i USA och sex fastigheter internationellt.

**Xenia Hotels & Resorts** har fokus på 25 starka logimarknader och viktiga fritidsdestinationer i USA. Företaget äger 40 hotell som omfattar 11 167 rum. Hotellen drivs och/eller licensieras av Marriott, Hyatt, Kimpton, Fairmont, Loews och Hilton.

**Pebblebrook Hotel Trust** är organiserat för att opportunistiskt förvärva och investera främst i exklusiva hotell med god service belägna på urbana marknader i storstäder.

## HOTELL-portföljens Risk- & avkastningsprofil:

Riskkategori bedöms bli 6 (av 7) inklusive valutakurs-, ränte och sektorrisk.

- Individuell HOTELL-portfölj RÖRLIG: Prestationsbaserad avgift 20 % på avkastning överstigande SSVX 90 dagar i treårsperioder.
- Individuell HOTELL-portfölj FAST: Fast engångsavgift 4 %.

Boka möte, information & frågor: 0431-19112 eller [info@swordinvest.com](mailto:info@swordinvest.com)

Sword Invest

# VICE

## FASTIGHETSAKTIER

### VICE FASTIGHETSAKTIER

Vågar du investera i fastigheter som hyser kasinon, fängelser, försvarsanläggningar, barer och snabbmatsrestauranger?

Laster har följt människan i såväl hög- som lågkonjunktur och även i vår digitala värld. Nu kan du investera *a contraire* mot gängse normer i fastigheter som är positionerade att tjäna på människans laster.

### MÅL och INVESTERINGSFILOSOFI

Portföljens tillgångar placeras i börsnoterade REIT-aktier med fastigheter som kasinon, fängelser, försvarsanläggningar, barer och snabbmatsrestauranger i främst Nordamerika. Målet är att erbjuda investerare en likvid global exponering mot konjunkturstabila fastigheter. REIT-aktier med höga utdelningar ger möjlighet att sträva efter en högre och jämnare avkastning med lägre risk jämfört med allmänna börsnoterade fastighetsbolag.

### Exempel på VICE FASTIGHETSAKTIER:

**Gaming and Leisure Properties** är spelfastighetsfokuserad och förvärvar, finansierar och äger fastigheter som hyrs ut till speloperatörer.

**GEO-group** från Florida grundades 1984 och tillhandahåller kriminalvårdsfastigheter till statliga partners över hela världen.

**CoreCivic** grundades i Nashville 1983 och har 170 privata kriminalvårdsanstalter i USA som drivs i samarbete med delstaterna.

**COPT** äger datacenter som stöder USA:s regering och dess verksamheter inom nationell säkerhet och försvar.

**MGM Growth Properties** förvärvar, äger och hyr ut kasinon med olika typer av kasinospel, hotell, konferenser, restauranger och underhållning.

### VICE-portföljens Risk- & avkastningsprofil:

Riskkategori bedöms bli 4 (av 7) inklusive valutakurs-, ränte och sektorrisk.

- Individuell VICE-portfölj RÖRLIG: Prestationsbaserad avgift 20 % på avkastning överstigande SSVX 90 dagar i treårsperioder.
- Individuell VICE-portfölj FAST: Fast engångsavgift 4 %.

Boka möte, information & frågor: 0431-19112 eller [info@swordinvest.com](mailto:info@swordinvest.com)

Sword Invest



# TILLVÄXT FASTIGHETSAKTIER

## TILLVÄXT FASTIGHETSAKTIER

Ta del av att öka avkastningen och belåningen på bl a konjunkturstabila bostäder, sjukhus och fastigheter som hyrs ut till statliga verk och universitet. Idag är Amerikanska REIT-fastighetsbolag lågt belånade (drygt 30 %) historiskt sett - medan analyser antyder att den ideala lånenivån för att uppnå bästa risknivå i förhållande till avkastning borde vara 60 %.

## MÅL och INVESTERINGSFILOSOFI

Portföljens tillgångar placeras i börsnoterade REIT-aktier med bl a bostäder, sjukhus och byggnader som hyrs ut till statliga verk och universitet i USA. Portföljen kan använda hävstång för att uppnå en investeringsgrad med dubbelvärde (200 %) i förhållande till en vanlig aktieportfölj. Målet är att erbjuda en likvid och diversifierad exponering mot REIT-aktier med hävstång för att skapa överavkastning.

## Exempel på TILLVÄXT FASTIGHETSAKTIER:

**Safety, Income & Growth Inc** är det första börsnoterade företaget som fokuserar på att förvärva, äga, hantera och kapitalisera markhyror. Företaget strävar efter att tillhandahålla säkra, växande intäkter till aktieägarna genom att bygga en diversifierad portfölj av markhyror av hög kvalitet.

**Postal Realty Trust Inc** äger fastigheter hyrda till United States Postal Service eller USPS. Företagets portfölj består av 271 postfastigheter belägna i 41 stater med över 871 843 uthyrningsbara kvadratmeter.

**Iron Mountain Inc** är världsledande på säker lagring i bl a bergrum. Iron Mountain hyr ut registerhantering, datahantering, dokumenthantering, data-centra och säker fragmentering för att hjälpa organisationer att sänka lagringskostnader, följa förordningar och återhämta sig från katastrofer.

## TILLVÄXT-portföljens Risk- & avkastningsprofil:

Riskkategori bedöms bli 7 (av 7) inklusive valutakurs-, ränte och sektorrisk.

- **Individuell TILLVÄXT-portfölj RÖRLIG:** Prestationsbaserad avgift 20 % på avkastning överstigande SSVX 90 dagar i treårsperioder.
- **Individuell TILLVÄXT-portfölj FAST:** Fast engångsavgift 4 %.

Sword Invest

Boka möte, information & frågor: 0431-19112 eller [info@swordinvest.com](mailto:info@swordinvest.com)

## REIT i världen

Medan USA fortfarande är den största noterade fastighetsmarknaden, blir den noterade fastighetsmarknaden alltmer global. Den amerikanska REIT-strategin för fastighetsinvesteringar sprider sig och idag har nästan 40 länder REIT, inklusive alla G7-länder.

### Vilken fördel ger en global noterad fastighetsexponering i en diversifierad investeringsportfölj?

Forskning gjord av investeringskonsultföretaget Wilshire Associates visade att en exponering mot globala noterade fastigheter förbättrade avkastningen på en diversifierad investeringsportfölj.

Genom att analysera risker och avkastning för olika tillgångsslag (aktier, obligationer, fastigheter och kontanter) för perioden 1976–2014 konstruerade Wilshire optimerade portföljer av dessa tillgångar - med och utan globala noterade REIT - för en mängd olika investeringshorisonter.

Under analysperioden fann Wilshire att en portfölj som inkluderade globala noterade REIT gav en högre årlig portföljavgkastning och lägre årlig portföljrisk än en portfölj utan, vilket resulterade i ett slutgiltigt portföljvärde som var 6,5 procent högre.

## Hur har REIT presterat tidigare?

Noterade REIT är professionellt förvaltade börsbolag med målet att maximera aktieägarens värde.

Man drar ofta nytta av decennier av erfarenheter och värdefulla kontaktnät. Fastighetsportföljer byggs genom att köpa och sälja tillgångar för att skapa värde under långsiktiga fastighetscykler.

Detta driver den totala avkastningen för REIT-investerare, som drar nytta av en hög kontinuerlig utdelning och potentialen av långsiktig kapitaltillväxt. Exempelvis har REIT-totalavkastning under de senaste 25 åren överträffat resultatet för bl a S&P 500-indexet och obligationer.



### Individuellt anpassad REIT-aktieportfölj

Låt oss hjälpa Er att utifrån Era behov, önskemål och förutsättningar komponera en individuell, exklusiv anpassad portfölj av REIT-aktier.

Ni får personlig rådgivning direkt av VD Daniel Swärd.

- Kontakta oss idag på 0431-19112 eller [info@swordinvest.com](mailto:info@swordinvest.com)



## REIT-historia

Den 14 september 1960 undertecknade president **Dwight D. Eisenhower** lagstiftning som möjliggjorde REIT och skapade en ny strategi för inkomstproducerande fastighetsinvesteringar - ett sätt där de bästa egenskaperna för fastigheter och aktiebaserade investeringar kombineras. Syftet var att låta små investerare samla sina investeringar i fastigheter för att få samma fördelar som kan erhållas genom direkt ägande, samtidigt som de diversifierar sina risker och får professionell förvaltning.

REIT gav för första gången fördelarna med kommersiella fastighetsinvesteringar till alla investerare - fördelar som tidigare bara hade varit tillgängliga för stora finansiella aktörer och mycket rika individer.

*1960-1961 skapas de första REIT i USA. Av de 6 första finns 3 kvar.*

*1965 Den första REIT listas på New York Stock Exchange, NYSE.*

*1969 Första REIT-lagstiftningen i Europa kommer till i Nederländerna.*

*1972 Det första REIT-indexet lanseras.*

*1976 President Ford signerar ett lagpaket av REIT-förenklingstillägg. Det tillåter REIT att etableras som stiftelse eller företag.*

*1985 Första Hälsovård-REIT etableras.*

*1986 President Reagan signerar ny lagstiftning med förenklingar för REIT.*

*1993 President Clinton signerar ny lagstiftning som förenklar för pensionsbolag att investera i REIT.*

*1994 Första Life Science-REIT skapas.*

*1999 Första börsnoterade Skogs-REIT och Telemast-REIT skapas.*

*2004 President Bush signerar REIT Improvement Act som förenklar företagsledningen och ökar effektiviteten i REIT.*

*2004 Det första noterade Datacenter-REIT skapas.*

*2008 REIT Investment and Diversification Act blir lag och tillåter REIT att köpa och sälja fastigheter på ett effektivare sätt.*

*2013 Den första noterade Jordbruksmark-REIT skapas.*

*2015 President Obama signerar PATH act som underlättar och förbättrar skattelagstiftningen för investerare i REIT.*

*2016 REIT och andra fastighetsbolag får en egen noterad sektor av S&P Dow Jones och MCI - Real Estate Sector (tidigare noterade under finans).*

## Vad gör REIT för att tjäna pengar?

De flesta REIT har en enkel och lättförståelig affärsmodell: Genom att hyra ut utrymme och samla in hyror från sina fastigheter genererar företaget inkomster som sedan betalas ut till aktieägarna i form av utdelning. REIT måste betala minst 90 % av sin beskattningsbara inkomst till aktieägarna - och många betalar ut 100 %. I gengäld så är REIT skattesubventionerade och slipper att betala skatt på de medel som delas ut.

mREIT (Mortgage REIT) äger inte fastigheter direkt, utan de finansierar fastigheter och tjänar inkomster från räntan på dessa investeringar.

### TRANSPARENS:

- Reviderade finansiella rapporter
- Företagsstyrning i linje med aktieägarnas intressen.
- SEC, styrelsen, analytiker och revisorer granskar listade REIT
- 80 % av investeringsrådgivare i USA rekommenderar REIT
- 60 årig bolagsform som har fått stöd av 7 amerikanska presidenter

## Vilka är de olika typerna av REIT?

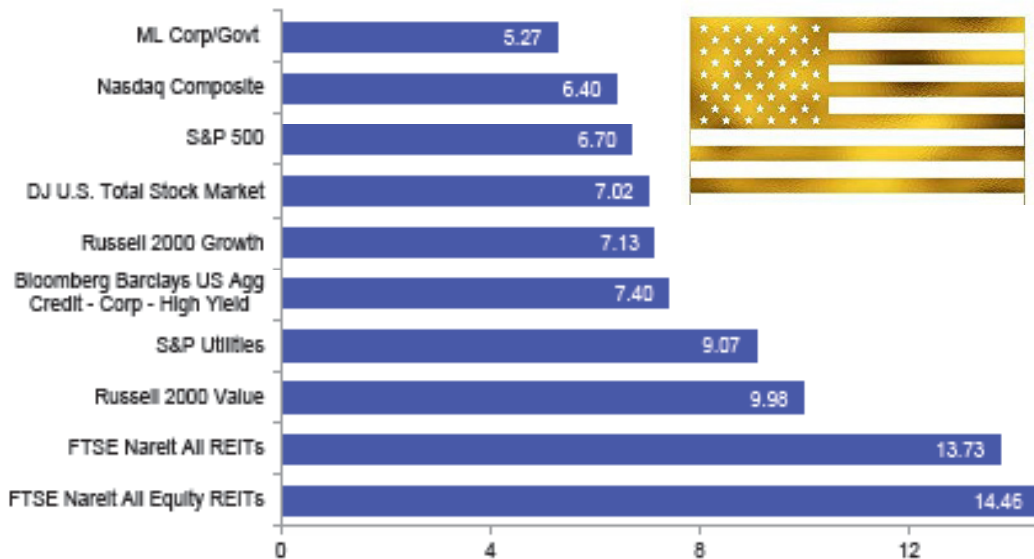
- Equity REIT (oftast bara kallad REIT) är majoriteten av börshandlade, noterade REIT och äger eller driver inkomst-producerande fastigheter.
- mREIT (mortgage REIT) är finansiella företag som finansierar inkomst-producerande fastigheter och tjänar på räntan från dessa investeringar.
- Offentliga, icke-noterade REIT är registrerade i SEC men handlas inte på nationella börser.
- Private REIT är undantagna från SEC-registrering och dess aktier handlas inte på nationella börser.

## Hur kvalificerar ett företag sig som REIT?

För att kvalificera sig som REIT måste företaget:

- Investera minst 75% av dess totala tillgångar i fastigheter
- Få minst 75% av sina bruttointkomster från hyror från fastigheter, räntor som finansierar fastigheter eller från försäljning av fastigheter
- Betala minst 90% av dess beskattningsbara inkomst i form av aktieägar-utdelning varje år
- Vara en enhet (som ett företag) som är beskattningsbar
- Ledas av en styrelse eller förvaltare
- Har minst 100 aktieägare
- Ha högst 50% av dess aktier innehavda av fem eller färre individer

## 20-ÅRS GENOMSNITTLIG ÅRLIG TOTALAVKASTNING MARS 1999 - MARS 2020



Note: Nasdaq Composite returns are price only.  
Source: Nareit, FactSet

## Hur bedöms normalt värdet på REIT-aktier?

Precis som alla företag vars aktier handlas offentligt, prissätts REIT-aktier av marknaden under hela handelsdagen. För att bedöma investeringsvärdet på REIT-aktier överväger analytiker vanligtvis:

- Förväntad tillväxt i vinst per aktie.
- Förväntad totalavkastning från aktien, beräknat utifrån den förväntade prisförändringen och den rådande utdelningen.
- Nuvarande direktavkastning i förhållande till andra avkastningsinriktade investeringar (obligationer eller aktier).
- Utdelningsgrad i procent av REIT FFO (se förklaring nedan).
- Ledning och företagsstruktur.
- Underliggande tillgångsvärden för fastigheter och andra tillgångar.

## Hur mäter REIT intäkter och förmåga att betala utdelning?

REIT använder nettoresultat enligt definitionen i de generellt accepterade redovisningsprinciperna (GAAP) som primärt mått på rörelseresultatet. Dessutom använder REIT medel från operationer (FFO), ett mått på genererade likvider, som kompletterande indikator på deras rörelseresultat.

FFO kan definieras som nettoresultat exklusive vinster eller förluster från försäljning av de flesta fastigheter och avskrivningar, eftersom fastigheter vanligtvis stiger mer än minskar i värde över tid. Värdepappersanalytiker använder också ett mått som kallas Justerad FFO (AFFO), som justerar FFO för hyreshöjningar och vissa investeringar.

## Vilka faktorer driver vanligtvis REIT-inkomstillväxt?

Tillväxt i REIT-intäkter genereras vanligtvis av högre intäkter, lägre kostnader och nya affärsmöjligheter. De mest omedelbara källorna till intäktsökning är högre uthyrningsgrader och ökade hyror.

Ytterligare fastighetsförvärv och utvecklingsprogram skapar också tillväxtpotentialer, förutsatt att den ekonomiska avkastningen från dessa investeringar överstiger finansieringskostnaderna.



## REIT kategoriseras i fastighetssektorerna:

**Kontor-REIT** äger och förvaltar kontorsfastigheter och hyr ut utrymme i dessa fastigheter till hyresgäster. Fastigheterna kan variera från skyskrapor till kontorsparker. Vissa REIT fokuserar på till exempel centrala affärsdistrikt eller förortsområden. Vissa REIT fokuserar på specifika segment av hyresgäster såsom myndigheter eller bioteknikföretag.

**Industri-REIT** äger och förvaltar industrianläggningar och hyr utrymme i dessa fastigheter till hyresgäster. Ibland fokuseras på specifika typer av fastigheter, såsom lager och distributionscenter. Industri-REIT spelar en viktig roll i e-handeln och hjälper till att möta det snabba leveransbehovet.

**Handel-REIT** äger och förvaltar detaljhandelsfastigheter och hyr utrymme i dessa fastigheter till hyresgäster. Det kan vara stora regionala gallerior, outlet-centra, livsmedelsförankrade köpcentra och livsmedelsbutiker. Vissa REIT äger fristående fastigheter och strukturerar hyresavtalen så att hyresgäster betalar både hyra och huvuddelen av driftskostnaderna.

**Hotell-REIT** äger och hanterar hotell, logi och resorts. Vissa fokuserar på exklusiva lyxhotell och andra på budgethotell. Hotell REIT-fastigheter tjänar ett brett spektrum av kunder, från affärsresenärer till semesterfirare och har olika nivå på service och bekvämligheter.

**Bostad-REIT** äger och förvaltar olika former av bostäder och hyr utrymme. REIT kan fokusera på hyreshus, studentbostäder, nyttillverkade hem och enfamiljshus. Inom dessa marknadssegment satsar vissa REIT på specifika geografiska marknader eller klasser av fastigheter.

**Skog-REIT** äger och förvaltar olika typer av skogsfastigheter. Skog-REIT är specialiserade på avverkning och försäljning av virke.

**Sjukvård-REIT** äger och förvaltar olika hälsorelaterade fastigheter och samlar in hyror från hyresgäster. Egendomstyper inom hälso- och sjukvård inkluderar anläggningar kirurgcenter, äldreboenden, sjukhus, medicinska kontorsbyggnader och specialiserade vårdanläggningar.

**Självlagring-REIT** äger och hanterar byggnader för självlagring och samlar in hyror från kunder. Lagringsutrymme hyrs ut till individer och företag.

**Infrastruktur-REIT** äger och förvaltar infrastrukturfastigheter och samlar in hyror från hyresgäster. Egendomstyper inkluderar fiberkablar, trådlös infrastruktur, telekommunikationstorn och energiledningar.

**Datacenter-REIT** äger och hanterar faciliteter som kunder använder för att lagra data på ett säkert sätt. De erbjuder en rad produkter och tjänster för att hålla servrar och data säkra, inklusive tillhandahållande av oavbruten strömförsörjning, luftkylda kylare och fysisk säkerhet.

**Diversifierad-REIT** äger och hanterar en blandning av fastighetstyper och samlar in hyror från hyresgäster. Vissa äger fastighetsportföljer som består av både kontor och industri medan andra äger byggnader som kombinerar bostäder och kontor.

**Special-REIT** äger och hanterar unika fastighetstyper och samlar in hyror från hyresgäster och användare av fastigheterna. Exempel på fastigheter är biografteater, kasinon, jordbruksmark, skolor och utomhusannonstavlor.



Pris och totalavkastning per REIT-facilitetssektor och år 1994 - 2019 (Årskastning i procent)

	Kontor		Industri		Handel		Bostad		Diversifierad		Skolor		Hotell		Sjukvård		Flyg		Infrastruktur		Religiösa		Total
	Total	#Pris	Total	#Pris	Total	#Pris	Total	#Pris	Total	#Pris	Total	#Pris	Total	#Pris	Total	#Pris	Total	#Pris	Total	#Pris	Total	#Pris	
1994	2,85	-2,88	18,86	13,37	2,98	-3,94	2,31	-3,77	-8,04	-11,54	4,12	-3,54	-8,89	-12,79	8,90	1,31							
1995	38,79	28,34	18,21	8,55	5,10	-3,20	11,99	3,80	21,16	12,54	24,88	13,93	30,79	22,35	34,40	25,42							
1996	51,82	42,85	37,22	28,89	34,81	24,43	28,48	19,72	33,96	22,25	20,40	11,87	48,19	40,32	42,85	34,51							
1997	29,01	22,56	19,02	12,76	18,95	9,83	18,31	9,04	21,87	13,15	15,78	7,58	30,09	23,30	3,41	-1,25							
1998	-17,35	-22,14	-11,74	-16,32	-4,74	-10,87	-8,11	-13,89	-22,11	-28,02	-17,45	-23,85	-52,83	-55,01	-7,20	-10,85							
1999	4,26	-3,11	3,90	-4,03	-11,77	-18,89	9,48	1,81	-14,41	-23,71	-24,83	-31,98	-16,14	-24,05	-8,03	-14,20							
2000	35,45	28,62	28,62	14,48	17,97	7,72	34,30	25,25	24,10	15,21	25,84	9,87	45,77	30,83	14,89	6,50							
2001	6,85	-0,79	7,42	0,53	20,41	20,81	9,04	2,02	12,52	4,80	51,86	28,11	-8,83	-16,32	43,24	28,95							
2002	-8,29	-12,74	17,32	19,23	21,07	13,11	-8,99	-12,83	4,24	-3,38	4,82	-3,08	-1,49	-7,04	0,56	-5,01							
2003	24,01	24,84	33,13	25,76	48,77	38,48	25,90	17,85	40,25	27,87	53,59	41,85	31,89	28,57	38,14	30,75							
2004	23,28	18,22	34,10	27,78	40,23	33,23	32,71	24,08	32,41	22,20	20,96	13,35	32,70	29,08	29,70	24,33							
2005	13,11	8,76	15,41	10,76	11,80	6,80	13,89	8,31	9,87	4,04	1,79	-4,81	9,78	5,93	28,55	21,98							
2006	45,22	39,76	28,82	24,46	29,02	24,00	38,83	33,80	38,03	32,10	44,55	35,81	28,16	22,75	40,94	38,88							
2007	-18,96	-22,01	0,38	-3,17	-15,77	-18,87	-25,21	-28,08	-22,29	-25,40	2,13	-3,47	-22,37	-25,98	-24,82	-27,16							
2008	-41,07	-44,02	-67,47	-89,38	-48,36	-51,28	-24,89	-29,08	-28,25	-31,84	-11,98	-17,06	-59,67	-62,72	5,05	1,44							
2009	35,55	28,04	12,17	4,84	27,17	21,57	30,82	22,81	17,02	12,77	24,82	15,78	67,19	64,53	8,37	4,44							
2010	18,41	14,50	18,89	13,80	33,41	28,43	48,01	40,87	23,75	19,03	19,20	12,71	42,77	40,51	29,29	25,20							
2011	-0,76	-4,21	-5,16	-8,74	12,20	8,27	15,37	11,82	2,82	-1,32	13,63	7,82	-14,31	-18,38	35,22	31,04	7,85	3,77	-	-	-	-	-
2012	14,15	10,26	31,28	28,89	28,74	22,58	8,94	3,80	12,20	7,83	20,35	14,50	12,53	9,33	19,94	18,21	37,05	32,58	29,91	28,25	-	-	-
2013	5,57	2,06	7,40	4,05	1,88	-1,87	-5,36	-8,89	4,33	-0,29	-7,06	-11,41	27,18	23,07	9,49	5,82	7,86	4,54	4,80	3,30	-	-	-
2014	25,86	22,06	21,00	17,03	27,82	22,84	40,04	35,25	27,18	21,77	33,32	28,62	32,50	28,12	31,44	27,21	8,57	4,78	20,15	17,86	-	-	-
2015	0,29	-2,59	2,64	-1,27	4,56	0,89	17,07	13,55	-0,49	-5,27	-7,25	-12,07	-24,42	-27,52	40,85	38,23	-8,97	-10,84	3,74	0,58	1,54	1,35	1,89
2016	13,17	9,74	20,72	28,14	0,95	-2,85	4,54	2,43	10,27	5,21	6,41	1,32	24,34	17,39	-8,14	-11,10	8,28	3,93	10,04	6,81	28,41	22,83	19,95
2017	5,25	2,23	20,58	18,95	-4,77	-8,07	6,83	3,40	-0,10	-4,85	0,87	-4,43	7,16	1,81	3,74	-0,27	21,82	17,55	35,38	31,78	28,43	25,16	13,22
2018	-14,50	-17,36	-2,51	-5,50	-4,96	-8,84	3,09	-0,24	-12,52	-18,98	7,58	1,17	-12,82	-17,51	2,94	-0,87	-21,96	-24,54	8,99	4,09	-14,11	-18,84	-8,88
2019	31,42	27,18	48,71	44,80	10,85	5,32	30,89	27,31	24,10	18,23	21,20	15,31	15,85	8,81	13,70	9,71	42,00	35,21	41,95	38,95	44,21	40,33	27,39

Source: Nareit®, FactSet.





## Hur kan förändringar i räntenivån påverka REIT?

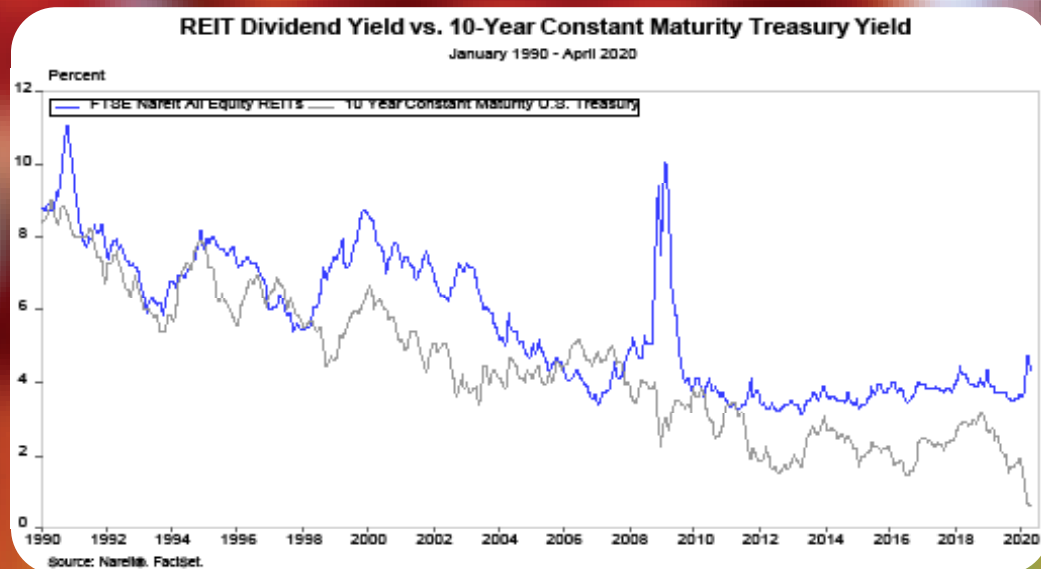
När det gäller förändringar i räntenivån stiger (eller faller) många tillgångspriser som omedelbart svar på en sänkning (eller ökning) i räntenivån.

Detta gäller särskilt för tillgångar med framtida kassaflöden som är fasta, till exempel räntebetalningarna från obligationer som har fasta kuponger.

Om framtida kassaflöden inte förväntas öka, skulle ökande räntesatser ha en tydlig negativ inverkan på tillgångsvärden, inklusive på noterade REIT.

Förändringar i räntenivån återspeglar emellertid ofta förändringar i den ekonomiska aktivitetsnivån, starkare ekonomisk aktivitet åtföljs ofta av växande krav på kredit och stigande räntor.

Historiskt har ofta aktiekurserna på REIT ökat under perioder med stigande räntesatser. Logiken kan vara att stigande räntor återspeglar en ekonomi med starkare resultat vilket ger högre hyror och lägre vakansgrader.



## Vilka tillgångar äger REIT?

Totalt äger REIT av alla typer mer än 3 biljoner USD i bruttotillgångar i hela USA, varav börsnoterade REIT äger 2 biljoner USD i tillgångar, vilket representerar mer än 520 000 fastigheter.

Amerikanska noterade REIT har ett aktiemarknadsvärde på mer än 1 biljon USD.

## Utsikter för REIT

Medan låga räntor och nuvarande skuldnivåer är positiva, skadades REIT-aktiekurser kraftigt av Covid-19-utbrottets negativa effekter på arbetsmarknaden, detaljhandelssektorn och konsumenternas efterfrågan.

Även om REIT ofta uppfattas som en defensiv sektor underpresterade de marknaden i Covid-19 turbulensen. Effekterna av de historiska besluten att stänga ner delar av USA, ökning av arbetslösheten och långsammare löneökning tynger fastighetsfastigheter. Men när marknaden stabiliseras står fastigheterna kvar och kan re-finansiera lån till extremt låga upplåningsräntor. När osäkerheten inför presidentvalet 2020 lagt sig kan REIT också få ökad stabilitet och förutsägbarhet.

Framtidsutsikter: REIT har potential att vara en attraktiv inkomstkälla i en miljö med låg ränta eftersom de ofta har långa hyreskontrakt och är tack vare sin skattebefriade status skyldiga att dela ut minst 90% av sin vinst till aktieägarna. Ljuset kan skönjas när effekterna av Covid-19 lagt sig.



## Är hus- eller lägenhetsägande ett substitut för att investera i REIT?

Att äga huset eller lägenheten man bor i producerar inte löpande inkomster utan kräver ofta regelbundna ränteutgifter, fastighetsskatt, försäkringsbetalningar och underhållskostnader.

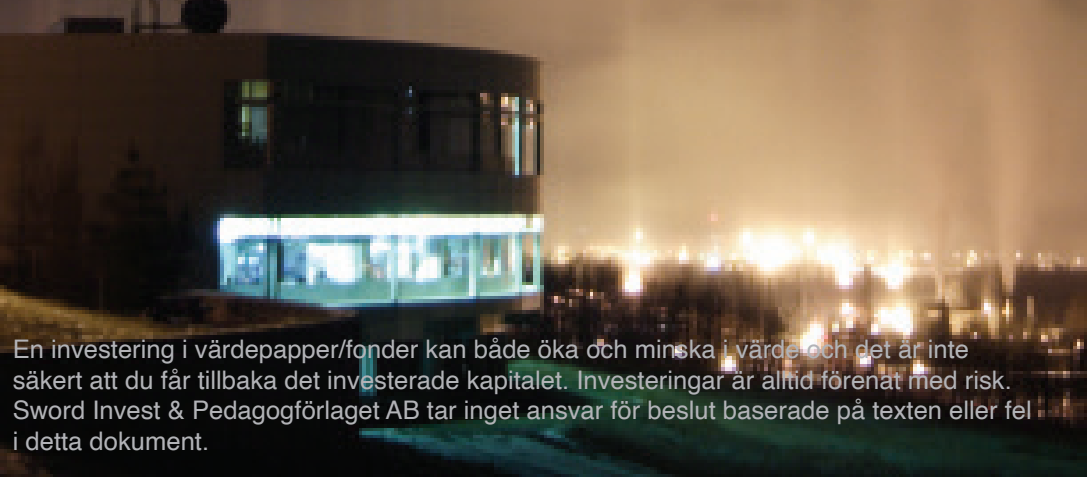
Däremot representerar REIT-investeringar kontinuerliga intäkter, kassaflöden och utdelningar genererade från hyror som kommer in varje månad.

Dessutom är REIT en likvid investering som är diversifierad över en rad olika fastigheter och fastighetstyper på olika geografiska platser. Som jämförelse är ett hus en jämförelsevis illikvid tillgång vars investeringsrisk inte är diversifierad utan snarare mycket koncentrerad. För svenskar som är tungt exponerade mot den svenska fastighetsmarknaden genom sin bostad kan REIT ge diversifiering och intäkter.

## Varför investera i REIT?

REIT har historiskt sett levererat konkurrenskraftig totalavkastning, baserad på hög, jämn utdelningsintäkt och långsiktig kapitaltillväxt. Deras relativt låga korrelation med andra tillgångar gör dem till en utmärkt inflationsskyddande portföljdiversifiering som kan bidra till att minska den totala portföljrisken och öka avkastningen. REIT är tillskillnad från fastigheter likvida tillgångar, med låga transaktionskostnader som samtidigt ger transparens och öppenhet. Genom att så stor del av REIT vinster blir utdelning liknar det direktägande i fastigheter - men med fördelen av att slippa problem som skötsel, hyresbetalning och hyresgästers klagomål "trash, toilets and taxes".

*Boka möte, information & frågor: 0431-19112 eller [info@swordinvest.com](mailto:info@swordinvest.com)*



En investering i värdepapper/fonder kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka det investerade kapitalet. Investeringar är alltid förenat med risk. Sword Invest & Pedagogförlaget AB tar inget ansvar för beslut baserade på texten eller fel i detta dokument.

# Sword Invest

SPECIALIST PÅ REIT-FASTIGHETSAKTIER



[www.swordinvest.com](http://www.swordinvest.com)

Sword Invest / Pedagogförlaget AB från 1972 **AAA**

Boarpsvägen 1 266 75 Hjärnarp 0431-19112 [info@swordinvest.com](mailto:info@swordinvest.com)