

Realty Income (O · NYSE (REIT))

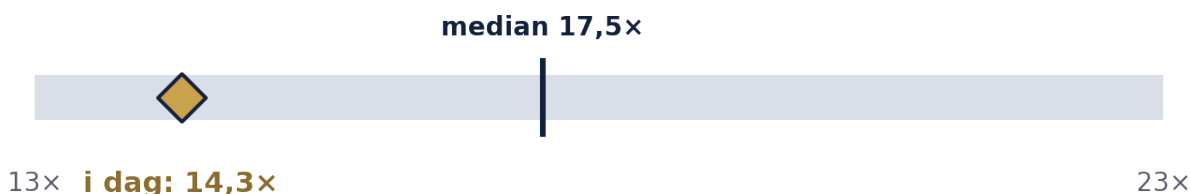
Månedligt udbytte, ~5,3 % i yield og billig ende af eget spænd — casen er renten, ikke driften.

Kvalitet	Pris vs. eget spænd	Primær indikator	Udbytte
Solid — udbytte-aristokrat	Billig ende — gate bestået	P/AFFO ~14,3	~5,3 % — udbetalt månedligt

Casen på 30 sekunder

Realty Income kalder sig 'The Monthly Dividend Company': 15.000+ ejendomme udlejet langsigtet til dagligvare- og discountkæder, hvor lejeren selv betaler drift og vedligehold (net lease). Resultatet er en usædvanligt stabil pengestrøm, udbetalt som MÅNEDLIGT udbytte i over 55 år — hævet 113 kvartaler i træk. Man køber ikke Realty Income for kursrakter; man køber en pengestrøms-maskine. Til ~14,3× AFFO og ~5,3 % i yield består den begge gates.

Prisen målt mod selskabets eget 10-års spænd — P/AFFO (primær indikator)



For ejendomsselskaber (REITs) bruger vi ikke P/E men **P/AFFO** — prisen i forhold til den faktiske, justerede pengestrøm fra driften (REIT-verdenens 'ærlige indtjening'). Eget 10-års spænd er 13-23× med median ~17,5×; i dag betaler du ~14,3× — den billige ende. Rabatten skyldes primært ét: renteniveauet. Når 'sikker' obligationsrente er høj, forlanger markedet højere yield af REITs = lavere kurs.



Sekundær indikator — sikkerhedsmargin: ~18 % under eget fair midtpunkt — plus ~5,3 % årlig yield, mens du venter. Marginen er reel, men rentefølsom.

Gate 1: Kvalitet

Belægning 98,9 %, investment grade-balance, 30+ års udbyttehistorik gennem tre recessioner. Ikke samme voldgrav som tech-monopolerne — forudsigeligheden ER kvaliteten her. Svaghed: vækst kræver konstant ny kapital (aktieudstedelse/gæld).

Hvornår er casen forkert? — hold øje med signaler, ikke kurser

- 1) Belægningen falder varigt under ~96 % (lejerproblemer breder sig).
- 2) Store lejergupper (apotekskæder, discountbutikker) kommer i betalingsproblemer samtidig.
- 3) AFFO pr. aktie stagnerer flere år i træk — dvs. vækst kun via udstedelse af nye aktier (udvanding). Rente er IKKE et kill-signal: den flytter kursen, men ikke casen — så længe driften leverer.

Tre scenarier for de næste 12 måneder



Bull	Rentefald → REIT-re-rating mod eget median-leje
Base	Yield ~5,3 % + AFFO-vækst ~5 % + let re-rating = pæn samlet forrentning uden drama
Bear	Renterne stiger yderligere → markedets yield-krav op, kurs ned

Regnskabsdage: beat eller miss — og hvad skete der?

Seneste kvartal (Q1 2026, maj) AFFO/aktie 1,13 (+6,6 %) · belægning 98,9 %	Vs. analytikernes estimat Omsætning 1,55 mia. USD — klart over estimerne	Guidance HÆVET til 4,41-4,44 AFFO/aktie · udbytteforhøjelse nr. 113
--	--	---

Q1 2026 (maj): omsætning klart over estimerne, AFFO/aktie +6,6 %, guidance HÆVET og udbytteforhøjelse nr. 113.

Lektionen: Realty Incomes drift overrasker sjældent — kursen styres i stedet af RENTEN. Aktien kan falde på et perfekt regnskab, hvis 10-årsrenten stiger samme uge. Lige nu priser markedet høj sandsynlighed for en Fed-hævning i september — det er DEN vigtigste variabel for kursen de næste 12 måneder.

De tre vigtigste risici

- 1) Renten: stiger den 'sikre' rente, falder REIT-kurser — matematik, ikke drama. Seriens mest rentefølsomme case.
- 2) Lejerkoncentration i pressede brancher (apoteker, discount) — følg belægningen og lejerlisten.
- 3) Vækstmodellen kræver adgang til billig kapital — lukker det vindue, stopper væksten.

Hvorfor er den interessant netop nu?

Som seriens kontrast: en case hvor afkastet primært kommer som månedlig kontant udbetaling frem for kursvækst — og hvor du skal have en HOLDNING TIL RENTEN, før du har en holdning til aktien. Billig ende af eget spænd + hævet guidance gør tidspunktet interessant for indkomst-investorer.

Gå selv til kilden: realtyincome.com/investors · Næste regnskab: primo august 2026 (Q2)

Metode, ordbog og ansvar

Sådan læser du analysen (Familiekontor-metoden): Hvert selskab vurderes på en **dobbelt-gate**: (1) **Kvalitet** — god nok til at eje i 10+ år? (2) **Pris** — betaler du mindre end selskabets *eget* historiske prisleje? Vi måler mod selskabets eget 10-års spænd i stedet for at sammenligne med andre selskaber — det viser, om aktien er billig i forhold til sig selv. Begge gates skal bestås: kvalitet til overpris er et nej, og en billig, dårlig forretning er en værdifælde. Momentum bruges aldrig som købsgrund. Flere guides og beregnere: familiekontor.com/academy.

Miniordbog:

fwd P/E — prisen i forhold til de NÆSTE 12 måneders forventede indtjening

capex — selskabets investeringer i fx datacentre

guidance — ledelsens egen prognose for fremtiden

PEG — P/E delt med vækstraten (under 1 = billig i forhold til væksten)

sikkerhedsmargin — rabatten til vores skøn for fair værdi; bufferen mod at tage fejl.

Ansvarsfraskrivelse & Rådgivningslicens

Analysen på denne platform er udelukkende vejledende og indikative. Familiekontor yder ikke formel, licenspligtig finansiel rådgivning, og denne analyse er IKKE en anbefaling om at købe eller sælge værdipapirer. Historisk afkast er ingen garanti for fremtidigt afkast; scenarier er skøn med betydelig usikkerhed, og du kan tabe penge på aktieinvestering. Bekræft altid skattemæssige og investeringsmæssige dispositioner med en uvildig, certificeret rådgiver før beslutning. Skribenten kan eje de omtalte værdipapirer. © 2026 familiekontor.com

Kilder til regnskabsdata: [Investing.com](https://www.investing.com) 5/2026 · [TheStreet](https://www.thestreet.com) · [Simply Wall St](https://www.simplywallst.com)