

FÖRVALTARKOMMENTAR

ODIN Fastighet och sektorn hade negativ avkastning i februari. Vi fortsätter att uppleva stora svängningar i fastighetsaktierna på börserna, mycket drivet av rörelser i marknadsräntor. President Trumps uttalanden och hot om nya tullar och olika sanktioner mot handelspartners bidrar till ökad volatilitet på börser runt om i världen och har skapat en "risk-off"-stämning på marknaden. Det speglar sig inte minst i räntan på den amerikanska 10-åriga statsobligationen, som har sjunkit med nästan 35 punkter under februari.

Stark tillväxt i förvaltningsresultatet i fjärde kvartalet

Även om börsvärdena för våra företag fortsätter att fluktuera, visar rapporterna för fjärde kvartalet på stark fundamenta och starka balansräkningar. Detta ger goda möjligheter till både utdelningar och framtida expansion. Under det fjärde kvartalet ökade hyresintäkterna med 9 procent jämfört med föregående år. Den positiva utvecklingen beror på en kombination av en hög indexering av hyresavtal om 5-6 procent i Sverige och expansion av fastighetsbeståndet genom förvärv och färdigställda projekt.

Förvaltningsresultatet för bolagen i portföljen ökade med i median med hela 30 procent, drivet av en stark tillväxt i hyresintäkter och god kostnadskontroll. Dessutom har lägre räntekostnader spelat en betydande roll. Penningmarknadsräntan i Sverige (STIBOR 3M) sjönk från 4,0 procent i december 2023 till 2,5 procent i december 2024 och ytterligare till 2,3 procent i slutet av februari i år. Kassaflödet per aktie ökade med 13 procent, då fler bolag tog in kapital genom nyemissioner för att finansiera förvärv och projekt, samt minska belåningsgraden.

Det är överlag bra rapporter från bolagen i fjärde kvartalet, trots en liten ökning i vakansgraden. Vi tror dock att detta är hanterbart, eftersom utbudet av ny areal på marknaden lär förbli lågt under de kommande åren på grund av låga investeringsnivåer sedan 2022. Våra bolag har starka positioner på sina kärnmarknader och vi förväntar oss att ökade marknadsandelar kommer genom transaktioner snarare än nya projekt. Detta bidrar också till att begränsa ökning av utbudet.

Vikten av en tydlig kapitalallokeringsdisciplin

Vi föredrar företag som kan återinvestera sitt kassaflöde i projekt eller transaktioner där avkastning överstiger deras avkastningskrav. Detta driver maximal tillväxt i värdeskapande per aktie på lång sikt. Samtidigt gillar vi bolag med god kapitalallokeringsdisciplin, där överskottskapital antingen återinvesteras effektivt eller distribueras till aktieägarna genom återköp eller utdelning. Vi ser helst att överskottskapitalet tillfaller aktieägarna direkt, snarare än att det ackumuleras i bolaget till en låg ränta. Detta ger oss som aktieägare möjlighet att allokera vårt eget kapital till de investeringar som vi tror kommer att ge bäst avkastning.

Direktavkastningen i fonden är för närvarande 1,2 procent, vilket är en ökning från föregående år, då utdelningen hölls inne på grund av osäkerhet relaterad till den kraftiga ränteuppgången. Bolagen i ODIN Fastighet har nu en viktad rätetäckningsgrad på 2,6 gånger och en nettoskuld i förhållande till rörelseresultat före avskrivningar på 10,3 gånger, vilket ger dem en solid finansiell ställning för expansion och utdelningskapacitet.

När det gäller kapitalallokering är vårt råd till bolag som handlas till en betydande rabatt i förhållande till substansvärdet och en låg kassaflödesmultipel, att köpa tillbaka aktier. Det är det bästa sättet att signalera till marknaden att ledningen har en stark tilltro till bolagets underliggande värden och framtida värdeskapande. Samtidigt ger det oss aktieägare en gynnsam möjlighet att öka vårt ägande utan att själva behöva köpa fler aktier.

Bra start på året för transaktionsmarknaden

Vi är bara drygt två månader in på det nya året, men transaktionsstatistiken för januari visar på en mycket positiv start för transaktionsmarknaden. Transaktionsvärdet har ökat med 17 procent jämfört med föregående år och uppgick till 1,7 miljarder euro fördelat på 130 transaktioner. Vi tror på en god tillväxt i Sverige, där realräntorna är nära noll och fastigheter tenderar att klara sig bra i en sådan miljö. Vi förväntar oss att den starka transaktionsmarknaden fortsätter då gynnsamma finansieringskostnader nu möjliggör fler affärer.

Förvaltare:



Nils Hast

Varför investera i fonden?

Genom aktiefonden ODIN Fastighet kan du ta del av värdeskapningen på den nordiska fastighetsmarknaden. Målet är att uppnå en konkurrenskraftig avkastning i förhållande till risken i de bolag vi investerar. Generella svängningar på börserna påverkar prissättningen av portföljen. Som vi uppfattar det är dessa svängningar ofta betydligt större än svängningarna i fastighetsvärdena. I sådana lägen försöker vi dra nytta av svängningarna för att skapa balans i portföljen.

Hur är fonden positionerad?

Fonden investerar primärt i näringsfastigheter på den nordiska marknaden. Alla investeringar görs i börsnoterade bolag som äger olika typer av fastigheter såsom kontor, hotell, köpcenter och lager. Fonden har flest kvadratmeter inom kontor. Lager och logistik utgör en väsentlig del och tillsammans utgör dessa segment över hälften av portföljen. Handel, bostäder, hotell m.m. är också representerade i fonden.

Geografiskt är runt 80 procent i Sverige och runt 20 procent i Norge och Finland. Vi letar efter bolag som över tid uppvisat god tillväxt och avkastning på kapital i kombination med låg finansiell risk, goda utsikter och också gärna ett lågt pris på aktien i förhållande till resultat och kassaflöde.

[Läs om Odin-modellen här >>](#)