

FÖRVALTARKOMMENTAR

Trots stora svängningar på börserna runt om i världen levererade ODIN Fastighet och fastighetssektorn positiv avkastning i april. Detta står i kontrast till de globala aktiemarknaderna som upplevde volatilitet och intradagsfluktuationer som inte setts sedan finanskrisen och dotcom-bubblan. Detta utlöstes av Trumps i förväg utlysta "befrielsedag" den 2 april. Det var väntat att vi skulle få se höjda tullar för ett antal länder men tullarnas storlek och omfång blev mycket högre än vad marknaden hade väntat sig. Efter flera dagar av kraftigt fallande börser och turbulens på obligationsmarknaden justerades tullarna tillfälligt, för de flesta länder, ner till 10 procent. Skadan är dock redan skedd, eftersom det nu råder stor osäkerhet om vilka beslut som kan komma från Vita huset. Detta skapar en enorm osäkerhet för företag och konsument, och tidigare etablerade leverantörskedjor under de senaste decennierna håller nu på att brytas ner. Många investeringsbeslut sätts nu på vänt.

I osäkra tider som den vi nu upplever är stabiliteten och förutsägbarheten i fastighetsbolagens intäkter och rörelseresultat en stor fördel. Våra bolag har långa hyresavtal, diversifierade på flera tusen solida hyresgäster med indexering i botten som skapar förutsägbara hyresintäkter. Dessutom drivs bolagen kostnadseffektivt, vilket gör att kassaflödena är fortsatt starka. Vi äger några av Nordens största och mest välskötta fastighetsbolag. I osäkra tider blir skillnaden mellan bolagen tydlig. Flera av våra bolag har under de senaste åren dragit nytta av en turbulent och utmanande marknad för fastigheter och fastighetsfinansiering för att stärka sina lokala positioner och bygga större portföljer. Detta genom attraktiva förvärv till avkastningsnivåer som inte setts under de senaste decennierna. Vi tror att skillnaden mellan företagen bara kommer att bli tydligare i de osäkra tider vi nu står inför.

Våra bolag är till stor del lokala och verkar i tydliga regionala kluster. Faktum är att våra bolag har väldigt liten exponering utanför Norden; endast fem procent av bolagens samlade fastighetsbestånd är beläget utanför Norden, och nästan hela exponeringen finns i Europa. Ett av våra bolag har exponering mot den amerikanska fastighetsmarknaden och sammantaget står denna exponering för mindre än 0,2 procent av den totala geografiska exponeringen för bolagen i fonden. Den nordiska koncentrationen minskar valutarisken i våra bolag, då 85 procent av våra bolags hyresintäkter är i svenska eller norska kronor.

Rapportsäsongen har börjat bra

Hittills har 18 av våra 33 bolag rapporterat för första kvartalet 2025. Vi ser en bra start i dessa bolag, där flera av dem har haft en imponerande tillväxt i både hyresintäkter, rörelseresultat och förvaltningsresultat per aktie (kassaflöde per aktie). Det är särskilt glädjande att bolagen fortsätter att leverera en högre tillväxt i rörelseresultatet än hyresintäkterna, vilket indikerar en god kostnadskontroll och en god operationell hävstång i affärsmodellerna. Samtidigt är vakansgraden fortfarande relativt låg. Flera av bolagen ser också sjunkande räntekostnader nu när fastränteavtal på högre nivåer löper ut och nya kan tecknas på attraktiva lägre nivåer med en positiv inverkan på kassaflödet per aktie. Vi ser fortsatt en återhållsamhet i projektstarter, då byggkostnaderna är fortsatt höga (ca 50 procent högre än före covid) och därmed svårt att få kalkylen att gå ihop.

Trots låg aktivitet på projektsidan ser vi hög aktivitet på transaktionssidan. Framför allt ser vi en god aktivitet bland de av våra bolag som under förra året tog in eget kapital (på premievärdering) för att vara köpare i en svag marknad som då rådde.

Vi har tagit in två nya bolag i fonden i april. Logistea är ett svenskt logistikföretag som vi har följt under en längre tid. Bolaget genomgick en betydande omvandling under 2024 genom sammanslagningen med norska KMC, vilket resulterade i en betydligt större fastighetsportfölj och marknadsposition. Bolaget äger och förvaltar nu 143 fastigheter till ett värde av drygt 13 miljarder kronor och har låga hyror, under 700 kronor per kvadratmeter. Vi tror att Logistea har förutsättningar att fortsätta att växa lönsamt inom ett segment som vi gillar.

Cibus Nordic Real Estate är verksamt som ägare av fastigheter inom dagligvaruhandel, främst i Finland och Sverige, men har nyligen även gått in i Benelux-länderna. Bolaget har ett bra track record inom förvaltning och förvärv, och vi ser att det har goda framtidsutsikter och god potential att växa ytterligare. Dessutom ger företaget exponering mot ett intressant segment som är mindre konjunkturberoende.

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. Fondens 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 >>](#)