

FÖRVALTARKOMMENTAR

Mars blev en utmanande månad för den nordiska fastighetssektorn, där marknaden togs på sängen av ett förvärrat geopolitiskt läge och fortsatt stigande långräntor i både Norden och övriga Europa. Odin Fastighet levererade en negativ avkastning men lyckades ändå stå emot nedgången bättre än sitt jämförelseindex.

Trots den breda nedgången i sektorn kan vi konstatera att bolagen över lag fortsätter att rapportera stabila operationella resultat. Fastighetssektorn är visserligen känslig för ränteförändringar, men många bolag har visat prov på god motståndskraft och anpassningsförmåga under dessa turbulenta tider.

Nyheter från bolagen

Castellum har avslutat sitt tidigare återköpsprogram om 3,4 miljarder kronor och lanserat ett nytt program på 1,7 miljarder kronor. Syftet är att ytterligare optimera kapitalstrukturen och lägga grunden för lönsam tillväxt under resten av året, med fortsatt fokus på kostnadskontroll och effektivisering.

Logistiksegmentet har varit särskilt dynamiskt under månaden. **Swedish Logistic Property (SLP)** har genomfört en betydande sale-leaseback-affär med IKEA i Jönköping värd en halv miljard kronor, och därtill förvärvat terminalfastigheter från DSV för ytterligare 393 miljoner kronor. Samtidigt har **Logistea** slutfört sitt förvärv av sex logistikfastigheter från DSV för 587 miljoner kronor, vilket tillför 41 500 kvadratmeter och långa hyresavtal till portföljen. **Sagax** fortsätter sin internationella expansion med investeringar om 1,25 miljarder kronor i tolv fastigheter, bland annat bolagets första etablering i Lissabon.

Nyfosa har stärkt sin position i Norge genom ett förvärv om 387 miljoner kronor. Bolaget föreslår dessutom ett namnbyte till Altra Fastigheter, vilket markerar en strategisk nystart.

I segmentet bostäder och samhällsfastigheter har **Brinova** tecknat avtal om förvärv i Hässleholm och Växjö för totalt 201 miljoner kronor. **Prisma Properties** väljer att helt lämna den norska marknaden genom att avyttra sina sista tillgångar där, vilket ger bolaget en tydligare strategisk inriktning. **FastPartner** meddelar generationsskifte i ledningen, där Christopher Johansson föreslås som ny VD inför årsstämman 2026.

Utsikter

Den geopolitiska oron, stigande räntor, låg aktivitet på projektmarknaden och fortsatt svaga signaler från kontorssegmentet i Stockholm har satt sin prägel på sektorn och avspeglas tydligt i börsutvecklingen. Trots det ser vi att bolagen håller uppe tempot operationellt och är väsentligt bättre rustade för ränteuppgång än under tidigare perioder med snabbt stigande räntor. Att fonden för två år sedan stod 15–20 procent högre än idag, trots liknande räntenivåer, antyder att nedsidan nu är mer begränsad. Dessutom ser vi allt fler bolag som handlas till rabatt ta initiativ till återköpsprogram av egna aktier, vilket ger aktieägarvärde.

Det råder fortsatt osäkerhet i omvärlden och de högre räntorna utmanar våra fastighetsbolag, men sektorn framstår ändå som ovanligt motståndskraftig. Fastighetsbolagen är varken beroende av export, råvarupriser eller den privata konsumtionens svängningar – faktorer som just nu präglas av stor osäkerhet. Istället erbjuder sektorn en stabil och förutsägbar affärsmodell där utvecklingen främst styrs av underliggande tillväxt. Sammantaget bedömer vi att sektorn har goda möjligheter att navigera genom det utmanande klimatet och skapa värde för sina aktieägare under 2026.

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 >>](#)