

FÖRVALTARKOMMENTAR

Maj blev en positiv månad för fonden, som utvecklades bättre än sitt jämförelseindex. Hittills i år är avkastningen fortfarande negativ, men även här har fonden utvecklats något starkare än jämförelseindex.

Nytt från bolagen

I mitten av månaden meddelade Sveafastigheter och KlaraBo att de går samman i en transaktion där Sveafastigheter blir övertagande part. Affären väntas skapa betydande ekonomiskt värde genom en sammanslagen plattform med ett totalt fastighetsvärde om 47 miljarder SEK samt förväntade årliga operativa och finansiella synergier på minst 120 miljoner SEK.

I Balder genomfördes den sedan länge aviserade utdelningen av aktieposten i Norion Bank till aktieägarna. Fonden erhöll knappt 240 000 aktier. Att äga en bank ligger inte inom fondens mandat, men i enlighet med UCITS-regelverket kommer vi att avyttra posten på ett sätt som tillvarar andelsägarnas intressen på bästa möjliga vis. Vi ser samtidigt positivt på att Balder renodlar verksamheten mot fastighetssektorn.

Finansieringsmarknaden fortsätter att vara stark. Flera bolag emitterade obligationer på attraktiva nivåer. Wihlborgs tog exempelvis upp en halv miljard kronor i tvåårig finansiering till en marginal om 0,75 procentenheter, medan NP3 emitterade en treårig obligation om en halv miljard kronor till en kreditmarginal på 2,0 procentenheter. NP3:s emission kom dessutom veckan efter att bolaget emitterat närmare 400 miljoner SEK i preferensaktier.

Ändringar i portföljen

Vi har avyttrat hela vårt innehav i Corem. Det är ett bolag vi har ägt under lång tid och som också hörde till de bolag som drabbades hårdast av nedgången i sektorn under 2022–2023. Samtidigt var Corem ett av de bolag som faktiskt tog itu med sin situation och genomförde nödvändiga fastighetsförsäljningar. Det var imponerande i en sektor som ofta präglas av en stark benägenhet att behålla tillgångar. Försäljningarna har emellertid också påverkat kvaliteten i den portfölj som bolaget nu har kvar. Ett ytterligare bakslag kom för några veckor sedan när Ericsson meddelade att bolaget kommer att lämna Kista och de lokaler som Corem hyr ut till dem. Även om detta ligger flera år fram i tiden är det negativt både för Corem och för Kista som område. Vi ser mer attraktiva möjligheter på andra håll och valde därför att sälja innehavet under förra månaden.

Utsikter

I maj publicerades de sista rapporterna för första kvartalet, och de bjöd inte på några större överraskningar. Allt fler bolag som handlas med substansrabatt börjar nu använda aktieåterköp som ett verktyg i kapitalallokeringen. Det ser vi som positivt, eftersom det visar att bolagen i högre grad utnyttjar de möjligheter som finns för att skapa aktieägarvärde. Det är också uppmuntrande att vi ser strukturaffärer i sektorn, såsom samgåendet mellan Sveafastigheter och KlaraBo, där de förväntade synergierorna är betydande.

Vi bedömer att sektorn fortsatt ser attraktiv ut och att den, i en orolig omvärld, erbjuder stabila och växande kassaflöden. Högre byggkostnader är visserligen negativt för bolag med stor exponering mot projektutveckling, men de bidrar samtidigt till att understödja värderingarna i befintliga fastighetsbestånd. Det främsta orosmolnet är kontorsmarknaden i Stockholm, där efterfrågan har försvagats, vakanserna stigit och frågor kring värderingsnivåerna blivit alltmer relevanta. Det är också ett segment där vi började minska exponeringen redan för omkring 18 månader sedan.

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 >>](#)