Odin Fastighet 31/10/2026

Fonden har andelsklasser - A, B, C, och D

FÖRVALTARKOMMENTAR

Oktober blev en positiv månad för Odin Fastighet som också gick något bättre än jämförelseindex. Hittills i år är avkastningen negativ, och fonden ligger något bakom sitt index.

Nyheter från bolagen

Oktober präglades av förvärv och fokus på kapitalallokering bland de nordiska fastighetsbolagen. Prisma Properties fortsatte att expandera inom lågpris- och livsmedelsfastigheter genom förvärv i Finland och Danmark samt ett nytt hyresavtal med Axfood i Sverige. Bolaget återköpte också egna aktier. Logistea tillträdde en dansk logistikportfölj med Velux som hyresgäst, vilket förde fastighetsvärdet över 20 miljarder kronor. NP3 fortsatte att förvärva industrifastigheter i norra Sverige och sålde samtidigt fastigheter över bokfört värde. Fortinova avtalade om ett kontorsförvärv i Varberg med huvudsakligen offentliga hyresgäster.

Balder lanserade en egen bostadskö och tog därmed ett större internt ansvar för uthyrningsprocessen. K-Fast Holding prioriterade fortsatt den planerade utdelningen av Brinova-aktier, men betonade behovet av lägre skuldsättning och en starkare balansräkning.

Räntor och inflation i fokus

Räntor och inflation fortsatte att prägla fastighetssektorn under oktober. Långa räntor som stigit under hösten till följd av förnyad inflationsoro, föll tillbaka något i oktober. I Norge bidrog en högre underliggande inflation än väntat till osäkerhet om den fortsatta ränteutvecklingen. I Sverige utvecklades inflationen svagare än väntat under hösten, samtidigt som förväntningar om ytterligare räntehöjningar kvarstod.

Internationellt bidrog geopolitisk osäkerhet och svagare rapporter från techsektorn till ett mer avvaktande marknadsklimat. Centralbankernas fortsatta vägval förblev en viktig osäkerhetsfaktor.

Efterfrågan på kontors- och bostadsmarknaden

Fastighetsmarknaden uppvisade fortsatt skillnader mellan segmenten. Värderingarna hade generellt stabiliserats efter tidigare nedgångar, men kontorsmarknaden i Storstockholm var fortsatt utmanande. Logistikfastigheter visade större motståndskraft och stabila värden.

Högre kapitalkostnader pressade samtidigt upp avkastningskraven på delar av fastighetsmarknaden, däribland vissa kontors- och bostadsfastigheter i Sverige. Bostadsfastigheter stöds av strukturell bostadsbrist och stabil hyresefterfrågan, men låga direktavkastningar gör segmentet känsligt för högre finansieringskostnader.

Utsikter

Vi ser fortsatt goda möjligheter i fastighetssektorn, även om ränteutvecklingen förblir en viktig osäkerhetsfaktor. Att långräntorna föll tillbaka något i oktober ger visst stöd, men finansieringskostnaderna kan förbli höga en tid framöver.

Bolagen levererar fortsatt stabilt operationellt och värderingarna framstår över lag som attraktiva, även med antaganden om högre räntor. Månadens förvärv och aktieåterköp visar också att det finns utrymme för värdeskapande trots ett mer krävande ränteläge. Sammantaget ser vi god potential på längre sikt, medan stabilare långräntor skulle ge stöd åt en bredare och mer uthållig återhämtning i sektorn.

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 börsen 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 närings-fastigheter 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 >>

Odin Fonder, filial till Odin Forvaltning AS
Kungsgatan 30, 111 35 Stockholm
Box 238, 101 24 Stockholm
Tlf.: (+46) 8 407 14 00

E-post: kontakt@odinfond.no
Organisationsnummer: 516402-8044

www.odinfonder.se