

FÖRVALTARKOMMENTAR

ODIN Fastighet och noterade fastigheter avslutade januari med en uppgång, efter en mycket volatil månad. Rörelser i amerikanska räntor fortsatte att ha en stor inverkan på prissättningen av nordiska fastighetsaktier. Den negativa korrelationen mellan den amerikanska 10-åriga statsobligationen och kursutvecklingen för nordiska kommersiella fastigheter har ökat markant under de senaste tre åren. I januari steg de amerikanska marknadsräntorna kraftigt fram till mitten av månaden, för att sedan falla tillbaka efter installationen av president Donald Trump.

Räntenedgången berodde delvis på ett "risk-off"-humör på marknaden i samband med lanseringen av en ny AI-modell från det kinesiska AI-bolaget DeepSeek. Deras AI-modell som utmanar USA:s dominerande ställning inom artificiell intelligens och revolutionerar kostnads- och energieffektiviteten för AI, om det de påstår stämmer. Efter flera år av stark tillväxt i amerikanska aktier, drivet av framför allt en handfull teknik- och AI-bolag, passade flera investerare på att ta hem vinster och allokera kapital till en "säkrare" obligationsmarknad.

En tjuvstart på rapportsäsongen från Platzer

Februari markerar starten på en hektisk rapportperiod för våra bolag. Den här rapportsäsongen kommer att bli särskilt intressant och vi kommer att fokusera på hur bolagen kommunicerar om vakanser och nettouthyrning, då flera har rapporterat en negativ utveckling på dessa nyckeltal under de senaste kvartalen. Signaler om uppstart av nya projekt och potentiella transaktioner kommer också att vara viktiga, eftersom en betydande ökning av transaktionsvolymerna förväntas under 2025.

Platzer rivstartade rapportsäsongen och är för närvarande det enda bolaget i vår portfölj som har publicerat siffror för det fjärde kvartalet. Trots en utmanande hyresmarknad inom kontor i Göteborg, som är bolagets kärnområde, var rapporten solid. Nettouthyrningen var oförändrad, vilket innebär ett brott mot den negativa trenden från tidigare kvartal. Samtidigt är kontorsmarknaden i stadskärnan fortsatt krävande efter ett stort inflöde av nya kvadratmeter, vilket har lett till en vakansgrad på cirka 11 procent – en historiskt hög nivå för Göteborg. Positivt är att logistikmarknaden i regionen fortsätter att visa styrka med låga vakansgrader och god efterfrågan på industri- och logistiktytor.

Företagsnyheter

I mitten av januari offentliggjorde SLP sin största affär hittills – förvärv av fem logistikfastigheter i Norrköping och Örebro för totalt 1,4 miljarder kronor. Det motsvarar 11 procent av bolagets nuvarande fastighetsportfölj. Transaktionen genomfördes till en bruttoavkastning om 6,5 procent och ökar vinsten per aktie med cirka 11 procent. Förvärvet genomfördes "off market" och illustrerar återigen styrkan i bolagets breda kontaktnät samt fördelarna med att vara ett välkapitaliserat bolag med förmåga att tillvarata attraktiva möjligheter i högavkastande fastigheter.

Under månaden sålde Fabege en kombinationsfastighet bestående av kontor och bostäder på Östermalm i Stockholm för 960 miljoner kronor. Försäljningen är ett led i bolagets strategi att fokusera på sina kärnområden: stadskärnan, Arenastaden, Solna Business Park, Hammarby Sjöstad och Flemingsberg i Stockholm.

Platzer sålde en skolfastighet i Göteborg. Fastigheten, som utvecklats av bolaget och färdigställdes 2010, såldes för 552 Mkr till en bruttodirektavkastning om 5,2 procent. Vi ser försäljningen som positiv då skolfastigheter inte är en del av Platzers kärnverksamhet. Samtidigt frigör transaktionen likviditet som kan användas för att starta nya projekt. Bolaget har en betydande projektportfölj om 350 000 kvadratmeter, motsvarande 35 procent av det totala fastighetsbeståndet.

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 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 >>](#)