

FÖRVALTARKOMMENTAR

Juni blev en negativ månad för fonden, som utvecklades svagare än sitt jämförelseindex. Hittills i år är avkastningen fortsatt negativ, men fonden har under perioden utvecklats marginellt bättre än jämförelseindex.

Nyheter från portföljbolagen

Juni var en aktiv månad för den nordiska noterade fastighetssektorn, präglad av portföljtransaktioner, kapitalmarknadstransaktioner och återköp av aktier. Castellums försäljning av sin Skåneportfölj till Wihlborgs för 13,3 miljarder kronor var en betydande transaktion för båda bolagen: Castellum tar ett stort steg mot att förenkla koncernen och stärka balansräkningen, medan Wihlborgs tydligt ökar sin exponering mot sin kärnmarknad i Öresundsregionen. Affären visar också att större fastighetstransaktioner kan genomföras när tillgångarna är strategiskt relevanta och prissättningen acceptabel.

Sagax utmärkte sig också bland de större bolagen. Bolaget tog in cirka en miljard kronor genom en riktad emission av D-aktier, och Moody's höjde utsikterna för bolagets Baa2-rating från stabila till positiva. För Sagax stärker nyhetsflödet bilden av fortsatt finansiell flexibilitet och kapacitet att växa, särskilt inom logistik och lätt industri i Europa.

Balder slutförde försäljningen av sitt norska joint venture-bolag Anthon Eiendom till Olav Thon Eiendom. Inom bostadssegmentet godkände KlaraBos extra bolagsstämma fusionsplanen där Sveafastigheter absorberar KlaraBo. Fusionen väntas slutföras i september 2026 och skapar en större bostadsplattform.

Prisma Properties fortsatte att expandera inom nordisk dagligvaru- och lågprishandel. Bolaget aviserade förvärv i Finland samt fortsatt projektaktivitet i Sverige och Danmark.

Bland övriga portföljtransaktioner kom Altra Fastigheter (tidigare Nyfosa) överens om att sälja fastigheter till Storsala för 1,2 miljarder kronor, medan Catena avyttrade två logistikfastigheter för cirka 430 miljoner kronor. Transaktionerna är mindre, men visar ändå att det finns likviditet för utvalda tillgångar. Catenas försäljning över bokfört värde var också en positiv referenspunkt för logistikvärderingar.

Utsikter

Sammantaget var nyhetsflödet i juni mer konstruktivt än vad sektorns värderingar i sig antyder. De största bolagen och de mer likvida aktierna var också de som stod för de mest strategiskt relevanta nyheterna. Återköp av aktier och åtgärder kopplade till kapitalstruktur var fortsatt återkommande teman, och helhetsbilden är en sektor som gradvis rör sig från balansräkningsreparation mot mer proaktiv portföljförvaltning och kapitalallokering.

Trots positiva nyheter och aktieägarvänliga åtgärder från flera av bolagen har aktiemarknaden inte visat någon större uppskattning. Den nordiska fastighetssektorn sticker ut negativt, där europeiska och amerikanska sektorkollegor har utvecklats betydligt bättre hittills i år. Det är tydligt att flödesbilden varit negativ för nordiska fastighetsaktier, och hittills har återköpsprogrammen inte varit tillräckliga för att göra någon större skillnad.

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 >>](#)