

# ODIN Kiinteistö EUR 30.04.2025

Rahastossa on osuusluokkia A, B, C ja D

## SALKUNHOITAJAN KOMMENTIT

### Huhtikuu – positiivinen kuukausi kiinteistösijoituksille

Huolimatta suurista markkinaheilahteluista ympäri maailmaa ODIN Kiinteistö ja kiinteistösektori tuottivat huhtikuussa positiivista tuottoa. Tämä on selkeässä ristiriidassa globaaleihin osakemarkkinoihin nähden, jotka kokivat voimakasta volatiliteettia ja päivänsisäisiä vaihteluita, joita ei ole nähty sitten finanssikriisin ja dotcom-kuplan.

Tällaisina epävarmoina aikoina kiinteistöyhtiöiden vakaat tulot ja liiketulokset ovat merkittävä etu. Salkkuyhtiöillämme on pitkäaikaisia vuokrasopimuksia, jotka jakautuvat tuhansille luotettaville vuokralaisille, ja sopimuksissa on inflaatioon sidottu vuokrankorotusmekanismi, mikä tekee vuokratuotoista ennustettavia. Lisäksi yrityksiä johdetaan kustannustehokkaasti, mikä pitää kassavirran vahvana.

Omistamme useita Pohjoismaiden suurimpia ja parhaiten hoidettuja kiinteistöyhtiöitä. Epävarmoina aikoina yhtiöiden välinen ero korostuu. Useat yhtiömme ovat viime vuosina hyödyntäneet kiinteistö- ja kiinteistörahoitusmarkkinoiden turbulenssia vahvistaakseen paikallista asemaansa ja kasvattaakseen kiinteistösalkkujaan. Uskomme, että epävarmoina aikoina yritysten väliset erot vain korostuvat.

Yhtiömme ovat pääosin paikallisia ja toimivat selkeissä alueellisissa klustereissa. Salkkuyhtiöiden kiinteistökannasta vain viisi prosenttia sijaitsee Pohjoismaiden ulkopuolella, pääasiassa Euroopassa. Yksi yhtiöstämme on mukana Yhdysvaltain kiinteistömarkkinoilla, mutta sen osuus salkun kokonaisaltistuksesta on alle 0,2 prosenttia.

Tähän mennessä 18 rahaston 33 yhtiöstä on raportoinut vuoden 2025 ensimmäisen neljänneksen tuloksensa. Näemme vahvan alun, sillä useat yhtiöt ovat raportoineet vaikuttavaa kasvua sekä vuokratuotoissa, liiketuloksessa että kassavirrassa per osake. Erityisen ilahduttavaa on, että yhtiöt jatkavat liiketulojen kasvattamista nopeammin kuin vuokratuotot, mikä osoittaa hyvää kustannusten hallintaa ja operatiivista vipuvaikutusta liiketoimintamalleissa.

Lisäksi vajaakäyttöaste on edelleen suhteellisen alhainen. Useat yhtiöt raportoivat myös laskevista korkokustannuksista, kun korkeakorkoiset kiinteäkorkoiset lainat umpeutuvat ja uusia lainoja solmitaan matalammilla koroilla, mikä parantaa kassavirtaa per osake.

Olemme ottaneet salkkuun kaksi uutta yhtiötä huhtikuussa: Logistea ja Cibus Nordic Real Estate.

- Logistea on ruotsalainen logistiikkayhtiö, jota olemme seuranneet pitkään. Vuonna 2024 yhtiö koki merkittävän muutosvaiheen yhdistyessään norjalaisen KMC:n kanssa. Yhtiön kiinteistösalkku kasvoi merkittävästi, ja nyt se omistaa ja hallinnoi 143 kiinteistöä noin 13 miljardin kruunun arvosta. Vuokrat ovat keskimäärin alle 700 kruunua neliömetriltä. Uskomme, että Logistea pystyy jatkamaan kannattavaa kasvuaan houkuttelevassa segmentissä.
- Cibus Nordic Real Estate omistaa päivittäistavarakaupan kiinteistöjä pääasiassa Suomessa ja Ruotsissa, ja on hiljattain laajentanut toimintaansa Benelux-maihin. Yhtiöllä on vahva historia kiinteistöhallinnassa ja -hankinnoissa, ja sen tulevaisuudennäkymät ovat lupaavat. Lisäksi se tarjoaa altistumista vähemmän suhdanneherkälle segmentille.

Huhtikuu oli kiinteistörahastolle vahva kuukausi, ja kiinteistösektorin vakaus osoitti jälleen arvonsa epävarmoina aikoina. Jatkamme aktiivista salkunhoitoa ja uskomme, että valitsemamme yritykset ovat hyvin varustautuneet kohtaamaan markkinoiden epävarmuudet. Pitkäjänteinen sijoitusstrategiamme tarjoaa vahvan perustan arvonnulle osuudenomistajillemme. Kiitos luottamuksestanne!

Salkunhoitaja:



Nils Hast

### Miksi sijoittaa ODIN Kiinteistö - rahastoon?

Tavoitteena on antaa kilpailukykyistä tuottoa suhteessa sijoituskohteena olevien yhtiöiden sisältämään riskiin. Yleiset pörssin heilahtelut vaikuttavat salkun hinnoitteluun. Käsityksemme mukaan heilahtelut ovat usein huomattavasti suurempia kuin kiinteistöjen arvon vaihtelut.

### Miten ODIN Kiinteistö on positioitu?

ODIN Kiinteistö sijoittaa pääasiassa liikekiinteistöihin, mutta Pohjoismaiden markkinoilla myös joihinkin asuinkiinteistöihin. Kaikki sijoitukset kohdistuvat pörssinoteerattuihin yhtiöihin, jotka omistavat erityyppisiä kiinteistöjä, kuten toimistoja, hotelleja, ostoskeskuksia ja varastoja. Rahaston neliömääristä prosentin suurin osa on toimistoja, mutta myös varastot ja logistiikka muodostavat huomattavan osan salkusta. Yhteensä nämä segmentit käsittävät yli puolet salkusta. Myymälät, asunnot, hotellit ja muut kiinteistöt ovat myös edustettuina. Maantieteellisesti noin ¾ sijaitsee Ruotsissa, ja noin 20 % on Norjassa ja Suomessa. Pyrimme laajentamaan salkkua myös eri maiden sisällä, meillä on sijoituksia alkaen Pohjois-Ruotsista aina Tukholman Stureplanille.

[Lue lisää Odin-menetelmästä tästä >>](#)