Odin Kiinteistö EUR 31.8.2026

Rahastossa on osuusluokkia A, B ja C

SALKUNHOITAJAN KOMMENTIT

Elokuu oli rahastolle negatiivinen kuukausi, ja sen tuotto jäi hieman vertailuindeksistä. Myös vuoden alusta laskettuna rahaston tuotto on negatiivinen ja hieman vertailuindeksiä heikompi.

Pitkät korot nousivat voimakkaasti

Positiivisen heinäkuun jälkeen elokuu oli kiinteistösektorille ja rahastolle heikko kuukausi. Yhtiöiden operatiivinen kehitys jatkui hyvänä, ja ne kiinnittävät yhä enemmän huomiota pääoman allokointiin. Tämä ei kuitenkaan riittänyt tukemaan kurssikehitystä, sillä pitkät korot nousivat kuukauden aikana voimakkaasti. Ruotsin kruunun viiden vuoden swap-korot ovat nyt noin puoli prosenttiyksikköä korkeammalla kuin vuodenvaihteessa, mikä on lisännyt markkinoiden huomiota rahoituskustannuksiin.

Yhtiöuutisia

Sagax, yksi rahaston suurimmista omistuksista, jatkoi kasvuaan valikoiduilla yritysostoilla Euroopassa. Yhtiö sopi yhdeksän täysin vuokratun kiinteistön ostamisesta kuudella erillisellä kaupalla yhteensä noin 1,1 miljardilla Ruotsin kruunulla. Kohteet sijaitsevat pääasiassa Iberian niemimaalla, mutta myös Benelux-maissa, Saksassa ja Ranskassa. Kiinteistöissä on yhteensä hieman yli 100 000 neliömetriä vuokrattavaa pinta-alaa, ja niiden vuotuinen vuokra-arvo on noin 82 miljoonaa Ruotsin kruunua. Kaupat ovat hyvä esimerkki Sagaxin kurinalaisesta toimintatavasta: pienempiä transaktioita, täysin vuokrattuja kiinteistöjä sekä varasto- ja kevyen teollisuuden kiinteistöjen maantieteellisen hajautuksen jatkuvaa lisäämistä.

Swedish Logistic Property allekirjoitti Hårds Transportin kanssa jatkosopimuksen noin 1 400 neliömetrin varastotiloista Ljungbyssä. Logistea puolestaan toteutti sekä ostoja että myyntejä. Yhtiö hankki Suomesta kaksi täysin vuokrattua kevyen teollisuuden kiinteistöä noin 145 miljoonalla Ruotsin kruunulla ja myi pienemmän logistiikkakiinteistön Norjan Kongsvingerissä noin 10 prosenttia kirjanpitoarvoa korkeampaan hintaan. Tämä osoittaa, että myös pienet ja keskisuuret logistiikkayhtiöt pystyvät jatkamaan aktiivista salkun kierrättämistä kohtuullisilla arvostustasoilla.

Rahoitusmarkkinat ovat edelleen erittäin suotuisat. Castellum laski liikkeeseen 300 miljoonan euron kolmivuotisen vakuudettoman seniorilainan, jonka kiinteä kuponkikorko on 3,75 prosenttia. Kyseessä oli yhtiön ensimmäinen emissio Euroopan pääomamarkkinoilla sitten syyskuun 2024. Sveafastigheter puolestaan laski liikkeeseen 350 miljoonan euron 5,5-vuotisen vakuudettoman seniorilainan 4,50 prosentin kiinteällä kuponkikorolla. Rahoitusta käytetään muun muassa KlaraBon kanssa toteutettavan fuusion rahoittamiseen.

Näkymät

Sektorin fundamentaaliset näkymät ovat edelleen hyvät, mutta lyhyellä aikavälillä kehitystä ohjaavat todennäköisesti edelleen pitkälti korkoliikkeet. Yhtiöiden operatiivinen toiminta on yleisesti vakaata, vuokrausmarkkinat toimivat, taseet ovat vahvistuneet ja aktiivisesta pääoman allokoinnista on nähty useita esimerkkejä niin omien osakkeiden takaisinostojen kuin valikoitujen kiinteistökauppojenkin muodossa. Samalla pitkien korkojen nousu elokuussa osoitti, kuinka herkkä sektori edelleen on tuottovaatimusten ja rahoituskustannusten muutoksille.

Pidämme siksi valikoivuutta tärkeänä. Parhaassa asemassa ovat mielestämme yhtiöt, joilla on vahva tase, hyvä rahoituksen saatavuus ja altistuminen segmenteille, joissa kysyntä on vakaata. Arvostustasot ovat edelleen houkuttelevia osassa sektoria, mutta laajempi ja pysyvämpi arvostustasojen nousu edellyttää todennäköisesti korkotason vakautumista. Siihen asti uskomme vakaiden kassavirtojen, investointikurin ja onnistuneen pääoman allokoinnin olevan keskeisiä tuottokehitystä ohjaavia tekijöitä.

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 >>

Odin Rahastot
Antinkatu 3 D 7. kerros, 00100 Helsinki
Puhelin: 09 4735 5100
Yritys on Odin Forvaltning AS:n kokonaan omistama tytäryhtiö

Sähköposti: info@odin.fi
Y-tunnus: 1628289-0

www.odin.fi