

ODIN Kiinteistö EUR 28.02.2025

Rahastossa on osuusluokkia A, B, C ja D

SALKUNHOITAJAN KOMMENTIT

ODIN Kiinteistö ja kiinteistösektori tuottivat negatiivisesti helmikuussa

Jatkamme suurten kurssiheilahtelujen kokemista kiinteistöosakkeissa, mikä johtuu suurelta osin markkinakorkojen vaihteluista. Presidentti Trumpin lausunnot ja uhkaukset uusista tulleista ja erilaisista pakotteista kauppakumppaneille ovat lisänneet markkinoiden volatiliiteettia ja synnyttäneet "risk-off"-ilmapiirin globaalisti. Tämä näkyy erityisesti Yhdysvaltain 10 vuoden valtionlainan korossa, joka laski helmikuussa lähes 35 korpokipettä.

Vahva hallinnollisen tuloksen kasvu neljännellä vuosineljänneksellä

Vaikka salkkuyhtiöidemme markkina-arvot ovat edelleen vaihdelleet, neljännen kvartaalin raportit osoittavat vahvoja fundamentteja ja vahvoja taseita. Tämä luo hyvät edellytykset osingoille ja tulevaisuuden kasvulle. Vuokratuotot kasvoivat 9 % edellisvuoteen verrattuna. Positiivista kehitystä selittää vuokrasopimusten korkea indeksikorotus (5–6 %) Ruotsissa sekä kiinteistökannan laajentaminen yritysostojen ja valmistuneiden projektien kautta. Yleisesti ottaen neljännen vuosineljänneksen raportit olivat vahvoja, vaikka vajaakäyttöaste nousi hieman.

Näemme kuitenkin tilanteen hallittavana, sillä uusien toimitilojen tarjonta pysynee alhaisena tulevina vuosina vuodesta 2022 lähtien matalalla pysyneiden investointitasojen vuoksi. Salkkuyhtiöillämme on vahvat markkina-asetat, ja odotamme markkinaosuuksien kasvun tapahtuvan yritysjärjestelyjen kautta, eikä uusien rakennushankkeiden kautta. Tämä osaltaan rajoittaa tarjonnan kasvua, mikä on myönteinen tekijä markkinoille.

Pääoman tehokkaan allokoinnin merkitys

Suosimme yhtiöitä, jotka pystyvät sijoittamaan kassavirtansa uudelleen projekteihin tai yritysjärjestelyihin, joissa tuotto ylittää niiden oman tuottovaatimuksen. Tämä mahdollistaa maksimaalisen arvonluonnin osakekohtaisesti pitkällä aikavälillä.

Samalla arvostamme yhtiöitä, jotka noudattavat kurinalaista pääoman allokoointia:

- Ylimääräinen pääoma sijoitetaan tehokkaasti uudelleen tai
- Palautetaan osakkeenomistajille osinkoina tai omien osakkeiden takaisinostoina.

Omien osakkeiden takaisinostot vahvana signaalina

Kun osakekurssi on merkittävässä alennuksessa suhteessa substanssiarvoon ja osakkeiden kassavirtakerroin on matala, suositlemme yrityksille omien osakkeiden takaisinostoja. Tämä on vahva signaali markkinoille siitä, että johto luottaa yhtiön arvoon ja tulevaisuuden näkymiin.

Samalla se antaa meille, osakkeenomistajille, mahdollisuuden kasvattaa omistustamme ilman lisäostoja.

Vahva alku vuotta kiinteistömarkkinoiden transaktiotoiminnassa

Olemme vasta reilut kaksi kuukautta uudessa vuodessa, mutta tammikuun transaktioutilastot osoittavat erittäin vahvan alun kiinteistökaupoille. Transaktiovolyymi kasvoi 17 % edellisvuoteen verrattuna. Kauppojen kokonaisarvo oli 1,7 miljardia euroa, jakautuen 130 kauppaan.

Uskomme vahvasti, että kasvu jatkuu erityisesti Ruotsissa, jossa: Reaalikorot ovat lähellä nolaa, ja kiinteistöt pärjäävät tyypillisesti hyvin tällaisessa ympäristössä. Odotamme vahvan transaktiomarkkinan jatkuvan, sillä suotuisa rahoituskustannus mahdollistaa uusia kauppvoja ja yritysjärjestelyjä.

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-menettelmästä tästä >>](#)