

ODIN Eiendom NOK 28.02.2026

Fondet har andelsklasser - A, B, C, D, D2, F, G, H, I og J

FORVALTERKOMMENTAR

Februar var en svak negativ måned for ODIN Eiendom, som lå bak sin referanseindeks. Sektorens 2025-rapporter viste sterke operasjonelle nøkkeltall og et robust finansieringsmiljø. Et unntak er kontorsegmentet i Stockholm, som fortsetter å møte utfordringer. Samlet sett er dog de ledende makroøkonomiske indikatorene stadig mer positive, og en akselererende svensk BNP-vekst forventes å styrke det kommersielle leiemarkedet i 2026.

Nyheter fra selskapene

Castellum solgte ni eiendommer, som alle er leid ut til offentlige virksomheter, til det svenske statlige pensjonsfondet AP7 for 5,6 milliarder svenske kroner – en pris som er over bokført verdi. I forbindelse med dette varslet selskapet tilbakekjøp av egne aksjer for opptil 3,4 milliarder svenske kroner.

Innen logistikk- og lettindustrisegmentet har **Catena** inngått avtale om å kjøpe en nordisk logistikkportefølje fra Urban Partners for 8,8 milliarder svenske kroner, bestående av 20 moderne eiendommer i Sverige, Danmark og Finland. Dette markerer Catenas inntreden i det finske markedet. Videre har **Stendörren** utvidet i Helsingfors gjennom kjøp av 14 fullt utleide lager- og lettindustrieiendommer for 1,3 milliarder svenske kroner, med forventet årlig netto driftsresultat på 96 millioner svenske kroner.

Balder foreslår for generalforsamlingen å dele ut sitt eierskap i Norion Bank til aksjonærene. Dette vil forenkle og rendyrke selskapets struktur.

Innen boligsegmentet har **Kojamo** inngått avtale om å kjøpe 60 boligeiendommer fra Varma Mutual Pension Insurance Company for 900 millioner euro. De fleste av disse eiendommene ligger i hovedstadsregionen, Tammerfors og Åbo. Avtalen ble godkjent i februar og overtakelse er forventet i april 2026. I tillegg har **KlaraBo** besluttet å selge en ikke-strategisk portefølje bestående av 600 leiligheter og et kjøpesenter til Episurf Medical AB for 897 millioner svenske kroner.

Prisma Properties utvidet innen dagligvaresegmentet gjennom å kjøpe 21 eiendommer i Norden, inkludert 10 dagligvarebutikker fra Kesko i Finland og til ICA Maxi-butikker i Sverige.

Utsikter

Vi har et positivt syn på utsiktene for sektoren, hvor flere faktorer peker mot en etterlenget bedring i år. Dagens makroøkonomiske indikatorer og prognoser om raskere BNP-vekst i Sverige taler for dette, selv om sektoren fortsatt handles til historisk store rabatter. Det er grunn til å tro at kontantstrømmene i de fleste selskapene kan styrkes og at resultat per aksje kan øke med opptil 10 % i løpet av 2026. I tillegg gir stabile renter, god kapitaltilgang (både bank og kapitalmarked) og økende tilbakekjøpsprogrammer et solid grunnlag for sektoren sin utvikling i 2026.

Forvalter:



Nils Hast

Hvorfor være investert i fondet?

Gjennom aksjefondet ODIN Eiendom kan også du ta del i verdiskapingen som skjer i det nordiske eiendoms-markedet. Målet er å gi en konkurransedyktig avkastning relativt til risikoen i selskapene vi investerer i. Generelle svingninger på børsen vil påvirke prisingen av porteføljen. Slik vi oppfatter det, er ofte disse svingningene vesentlig større enn hva verdien av eiendommene svinger. I slike tilfeller forsøker vi å utnytte svingninger til å rebalansere porteføljen.

Hvordan er fondet posisjonert?

ODIN Eiendom investerer primært i næringseiendom, men også noe bolig i det nordiske markedet. Alle investeringer skjer i børsnoterte selskaper som eier ulike typer eiendom, som kontorer, hoteller, kjøpesentre og lager. Fondet har flest kvadratmeter innen lager/logistikk, men også kontor utgjør en vesentlig andel av porteføljen, og til sammen utgjør disse segmentene over halvparten av porteføljen. Handel, bolig, hotell og annet er også representert. Geografisk, så er over 80 prosent i Sverige, mens over 10 prosent er i Norge og Finland. Vi prøver å spre porteføljen innad i de ulike landene, vi har eksponering i alt fra Nord-Sverige til Stureplan i Stockholm. Vi ser etter selskaper som over tid har vist god vekst og avkastning på kapitalen, kombinert med at de har lav finansiell risiko, gode utsikter og også helst en lav pris på aksjen i forhold til inntjening og kontantstrøm.

[Les om Odin-modellen her >>](#)