



Catella Fastighetsfond
Systematisk

CATELLA FASTIGHETFOND SYSTEMATISK

En aktivt förvaltd nordisk atrikel 8 fastighetsaktiefond som kombinerar datadriven makromodellering, systematisk bottom-up-värdering och strukturerad portföljoptimering.

Maj 2026

VARFÖR MAKRO?

Makroekonomiska drivkrafter styr fastighetsaktier

BNP-tillväxt

Driver hyresmarknad, vakansgrader och NOI-tillväxt. Prognos: ~2% i närtid.

Inflation

Påverkar hyresindexering och realräntor. Bottnar och stiger igen efter sommaren.

Långa marknadsräntor

Styr direktavkastningskrav och värderingar. Trendmässigt stigande.

Finansiella förhållanden

NFCI på -0,52 indikerar mycket god global likviditet. Gynnsamma finansieringsvillkor.

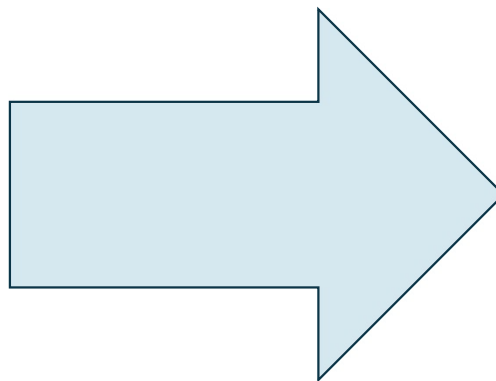
<https://fcgfonder.se/funds/catella-fastighetsfond-systematisk/>

Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. Pengarna som investeras i fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka allt insatt kapital. Det här är marknadskommunikation. Läs Informationsbroschyren och Faktabladet innan du fattar några definitiva beslut.

VARFÖR SYSTEMATISK VÄRDERING?

SYSTEMATISK ANALYS SKAPAR INFORMATIONSOVERTAG

- Analyserar NOI-tillväxt, yield-förändringar, vakanscykler och kassaflöden per bolag
- Identifierar felprissättningar relativt bolagens fundamenta
- Kvantifierar kassaflödesavkastning + omprisningspotential
- Rangordnar bolag efter riskjusterad avkastning, inte marknadsstorlek



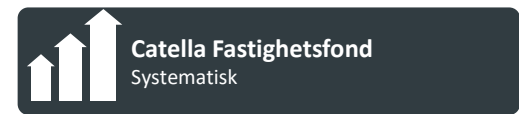
MODELLEN VISAR

- 11-13% kassaflödesavkastning för toppbolagen kommande år
- 50-65% historiska substansrabatter
- Hög EBITDA-yield relativt marknadsyield

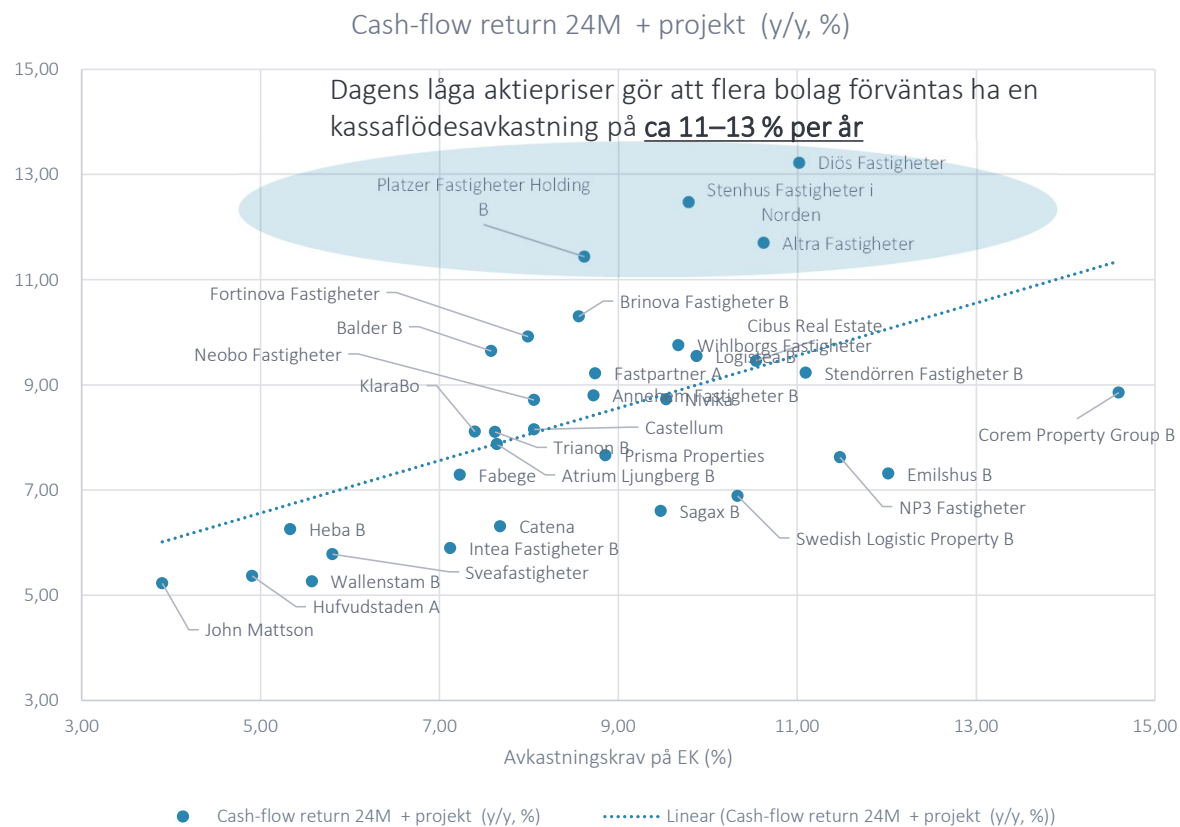
<https://fcgfonder.se/funds/catella-fastighetsfond-systematisk/>

Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. Pengarna som investeras i fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka allt insatt kapital. Det här är marknads kommunikation. Läs Informationsbroschyren och Faktabladet innan du fattar några definitiva beslut.

Stark kassaflödesavkastning framöver



- Grafen visar bolagens prognostiserade kassaflödesavkastning till stamaktieägarna under de kommande två åren i relation till vårt bedömda avkastningskrav.
- Dagens låga aktiepriser gör att flera bolag (som Diös, Stenhus Fastigheter och Platzer) förväntas ha en kassaflödesavkastning på ca 11–13 % per år under kommande år.

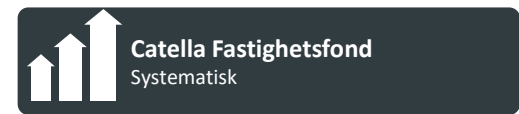


<https://fcgfonder.se/funds/catella-fastighetsfond-systematisk/>

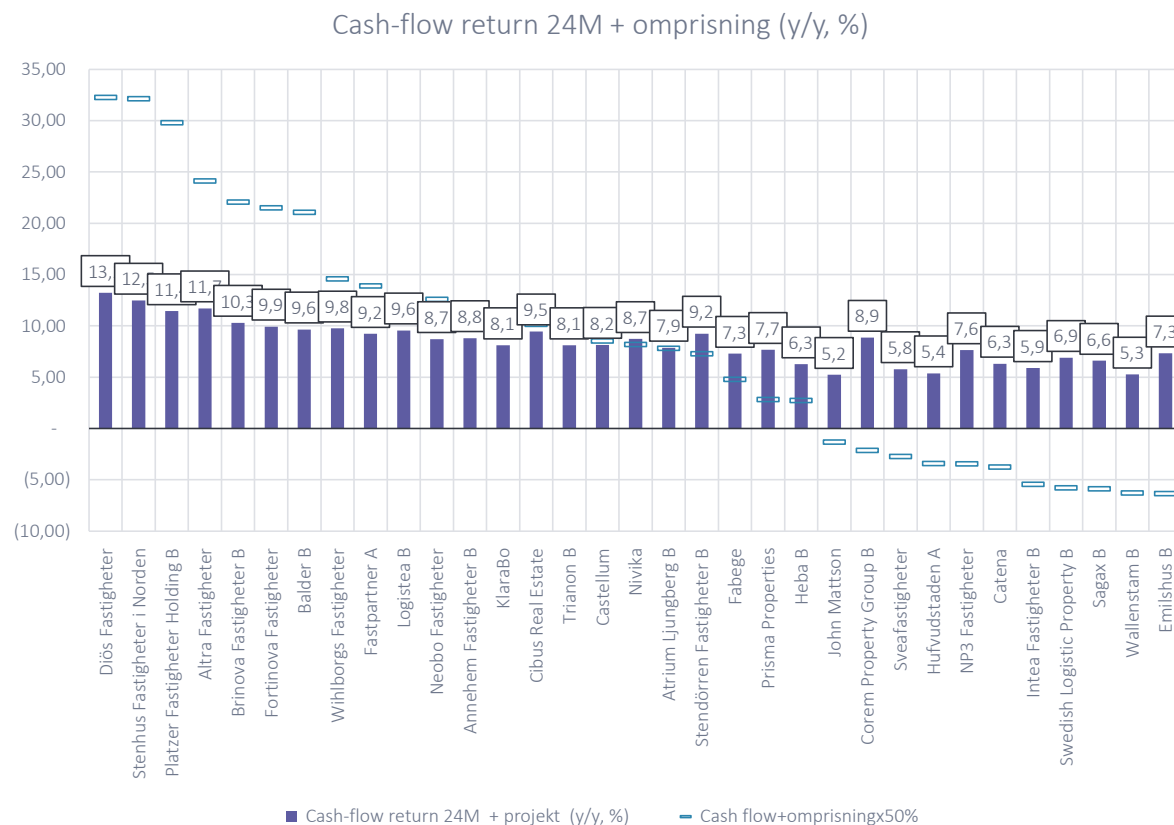
Källa: FCG

Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. Pengarna som investeras i fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka allt insatt kapital. Det här är marknads kommunikation. Läs Informationsbroschyren och Faktabladet innan du fattar några definitiva beslut.

Potential för omprisning för högavkastare



- De bolag som har en betydligt högre kassaflödesavkastning på sina aktier i relation till andra bolag med likartad risk (likartat avkastningskrav på eget kapital) har potential att prisas om till en högre aktiekurs.
- Strecken i grafen visar den indikativa totalavkastningen på aktierna, beräknad som kassaflödesavkastningen plus hälften (50 %) av den potentiella omprisningen.

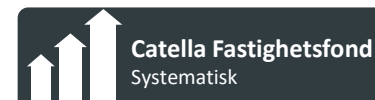


<https://fcgfonder.se/funds/catella-fastighetsfond-systematisk/>

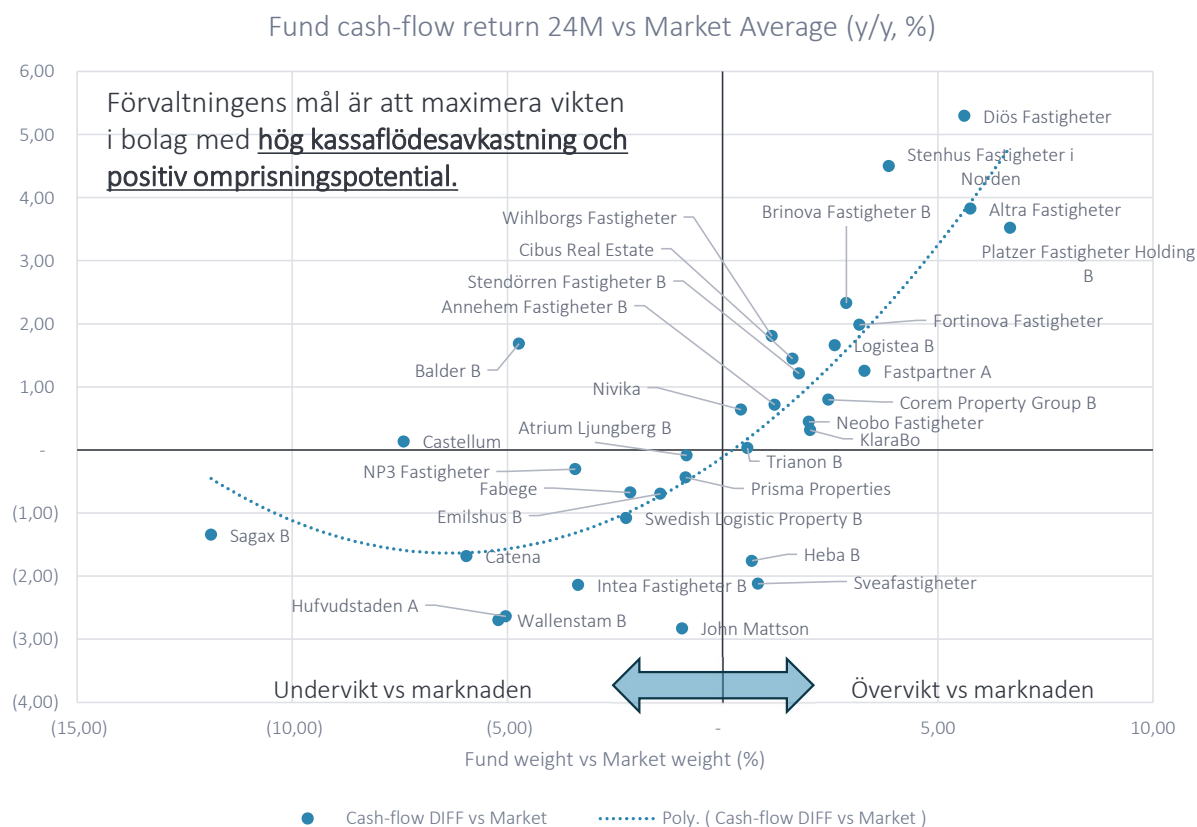
Källa: FCG

Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. Pengarna som investeras i fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka allt insatt kapital. Det här är marknads kommunikation. Läs Informationsbroschyren och Faktabladet innan du fattar några definitiva beslut.

Fondens marknadsexponering



- Grafen visar varje bolags prognostiserade kassaflödesavkastning (y-axeln) mot fondens över- respektive undervikt gentemot fastighetsindex (x-axeln). I detta fall avses vår UCITS-fond, Catella Fastighetsfond Systematisk.
- Förvaltningens mål är att maximera vikten i bolag med hög kassaflödesavkastning och positiv omprisningspotential.



<https://fcgfonder.se/funds/catella-fastighetsfond-systematisk/>

Källa: FCG

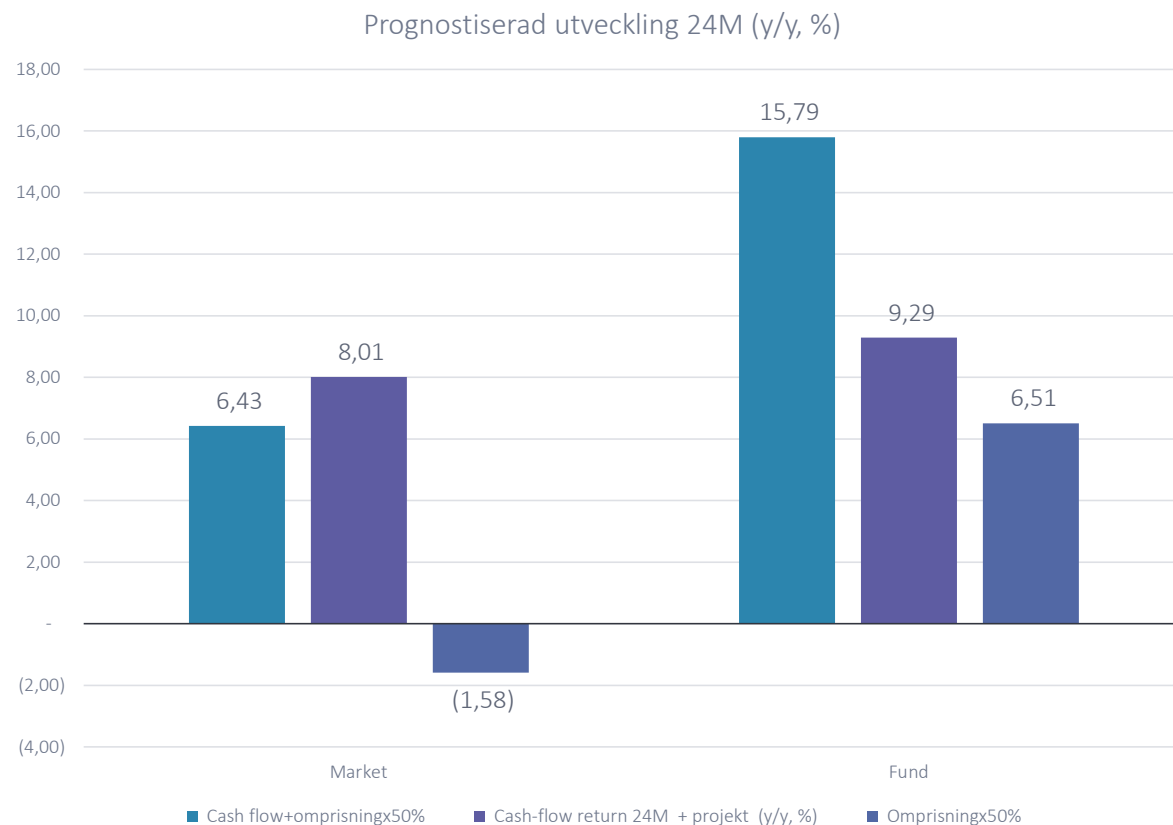
Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. Pengarna som investeras i fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka allt insatt kapital. Det här är marknadskommunikation. Läs Informationsbroschyren och Faktabladet innan du fattar några definitiva beslut.

Makro + Systematik = Överavkastning

FONDENS PROGNOTISERADE AVKASTNING 2026–2028:

- Kassaflöde: 9,3%/år
- Omprisning: +6,5%/år
- Totalavkastning: ~15,8%/år

- Relativt marknaden: +9%



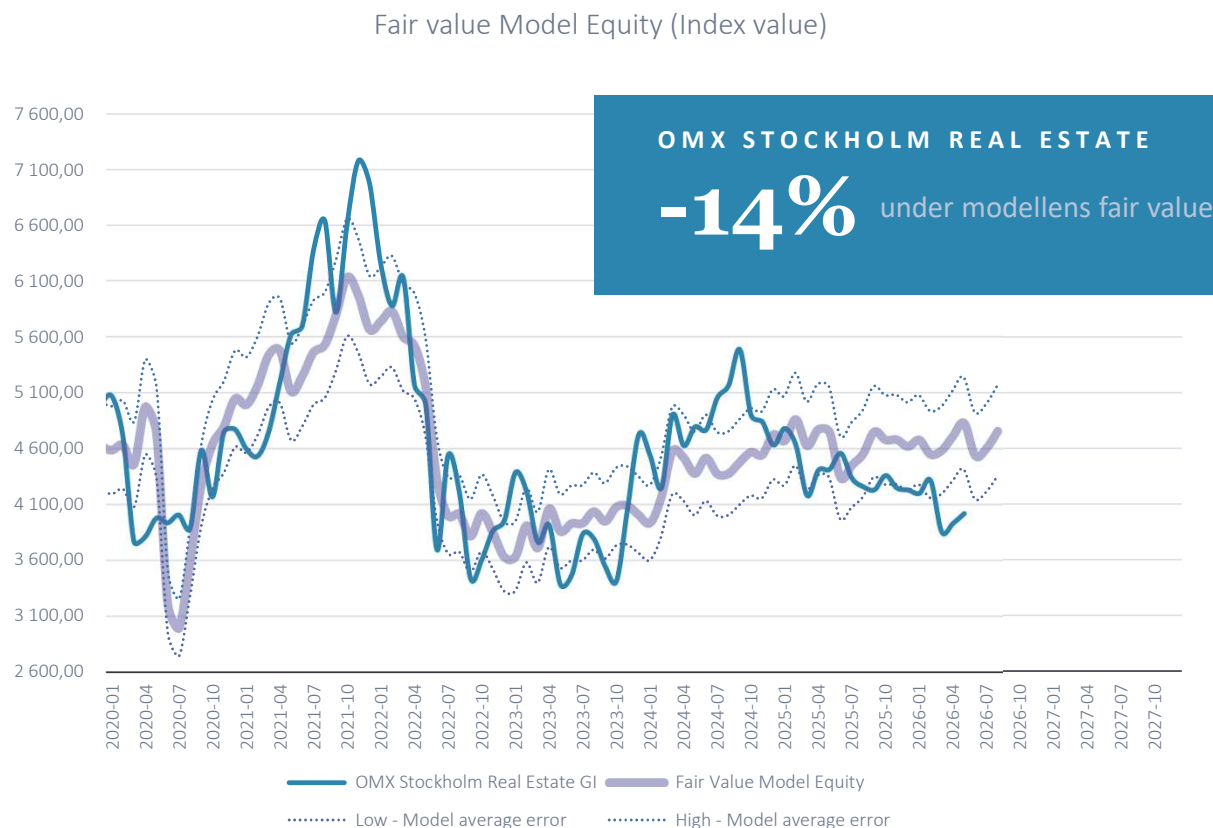
<https://fcgfonder.se/funds/catella-fastighetsfond-systematisk/>

Källa: FCG

Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. Pengarna som investeras i fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka allt insatt kapital. Det här är marknads kommunikation. Läs Informationsbroschyren och Faktabladet innan du fattar några definitiva beslut.

Marknaden är i ett ovanligt attraktivt läge

- Stora substansrabatter: många bolag -50% till -65%
- Transaktionsmarknaden är stark — ger värderingsstöd
- Yieldkrav sjunker i attraktiva segment — driver fastighetsvärdena
- Stabil BNP och stigande inflation — gynnar hyrestillväxt

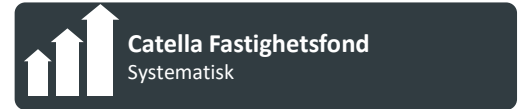


<https://fcgfonder.se/funds/catella-fastighetsfond-systematisk/>

Källa: FCG och Nasdaq

Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. Pengarna som investeras i fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka allt insatt kapital. Det här är marknads kommunikation. Läs Informationsbroschyren och Faktabladet innan du fattar några definitiva beslut.

CV – Arvid Lindqvist



ERFARENHET

- Portföljförvaltare, FCG Fonder (2026–)
- Portföljförvaltare, Catella Property Fund Investment (2022–2026)
- Analyschef, Catella Corporate Finance (2015–2022) – ansvarig för makroekonomisk analys av den svenska fastighetsmarknaden
- Chefsekonom, Newsec (2012–2014)
- Olika roller inom Stångåstaden och Newsec (2005–2012)

NYCKELERFAREHETER

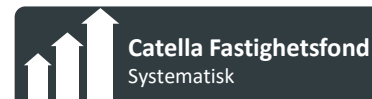
- Lett Catellas svenska analysklubb, Catella Strategic Partnership, under 2016–2026 med cirka 40 betalande medlemmar, däribland flera av de största investerarna på den svenska fastighetsmarknaden.
- Genomfört återkommande marknadspresentationer och strategiska diskussioner med styrelser och ledningsgrupper i institutionellt ägda och börsnoterade fastighetsbolag.
- Presenterat marknadsanalyser och fört strategiska dialoger med myndigheter involverade i regleringen av svensk finansiell stabilitet.
- Projektlett uppdrag inom fastighetsmarknadsanalys, portföljanalys samt strategi- och investeringsanalys för svenska och internationella investerare.



Email: arvid.lindqvist@FCGfonder.se / Tel.nr: 0703-298165 / <https://fcgfonder.se/funds/catella-fastighetsfond-systematisk/>

Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. Pengarna som investeras i fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka allt insatt kapital. Det här är marknadskommunikation. Läs Informationsbroschyren och Faktabladet innan du fattar några definitiva beslut.

Catella Fastighetsfond Systematisk



Aktivt förvaltade fonder med nordiska fastighetsaktier som bygger på en systematisk, datadriven modell

Syftet med den aktiva förvaltningen är att identifiera de fastighetsbolag som bedöms ha bäst potential utifrån risk och avkastning.



Portföljen byggs utifrån fastighetsbolagens fastighetstyper och förutsättningarna i de geografier där de verkar.

Resultatet är en aktivt förvaltd portfölj med fokus på de bolag som bedöms erbjuda mest attraktiv riskjusterad avkastning.



<https://fcgfonder.se/funds/catella-fastighetsfond-systematisk/>

Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. Pengarna som investeras i fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka allt insatt kapital. Det här är marknads kommunikation. Läs Informationsbroschyren och Faktabladet innan du fattar några definitiva beslut.