# CATELLA FASTIGHETSFOND SYSTEMATISK – Förvaltningsmetodik

November 2026

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. Den analys och marknadssyn som presenteras utgör en integrerad del av fondens systematiska förvaltningsmodell och används uteslutande för att förklara fondens positionering och investeringsbeslut.

# 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.

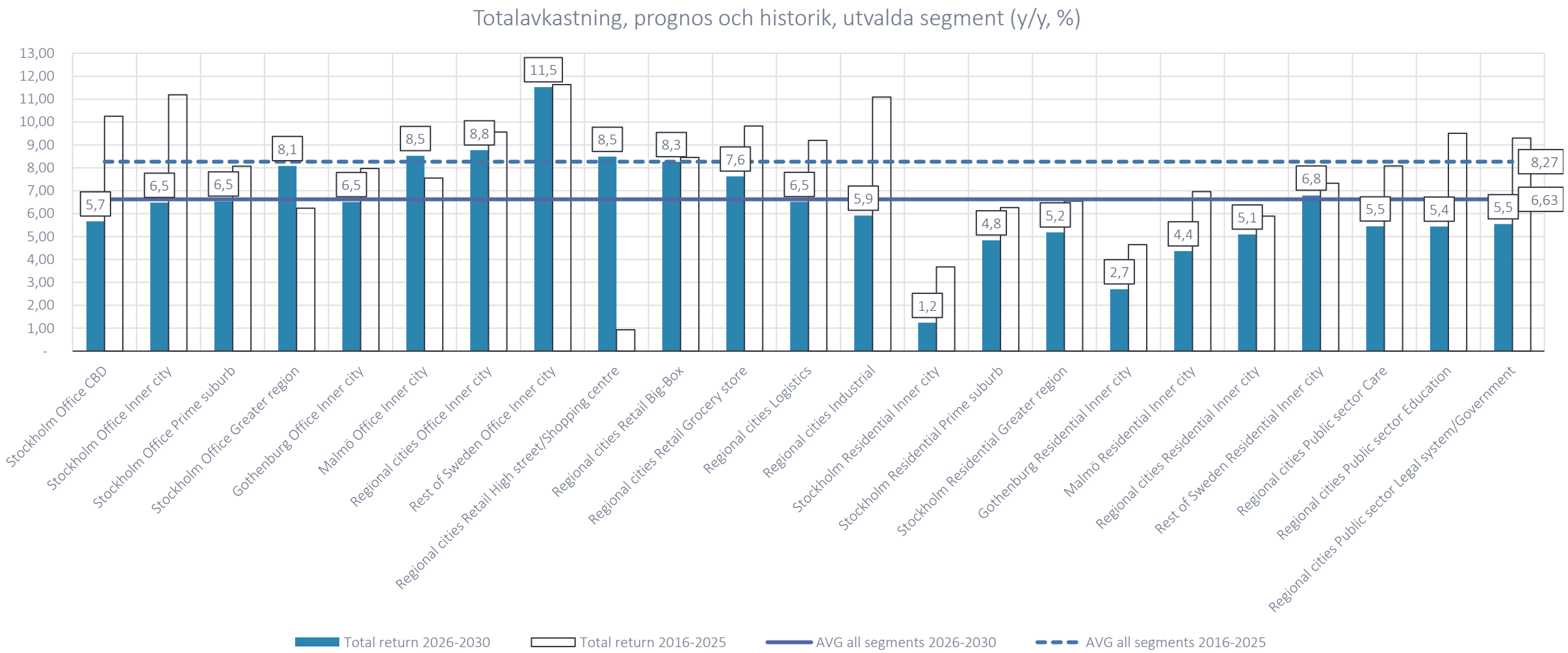
Portföljen byggs utifrån fastighetsbolagens fastighetstyper och förutsättningarna i de geografier där de verkar.

Resultatet är en aktivt förvaltad 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 marknadskommunikation. Läs Informationsbroschyren och Faktabladet innan du fattar några definitiva beslut.

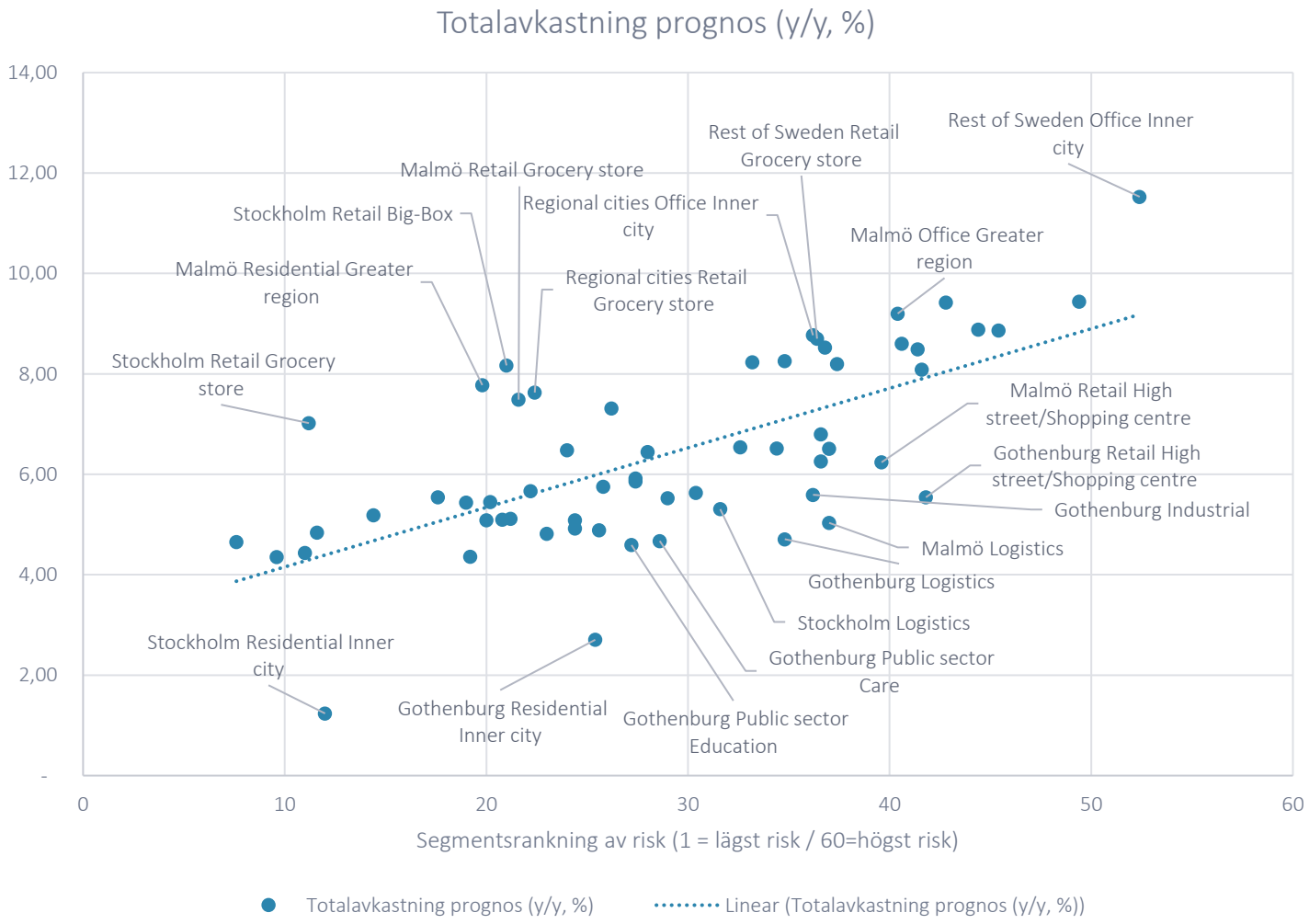
# Prognos för totalavkastning 2026–2030 I/II




Källa: ARCA Property Research

# Prognos för totalavkastning 2026–2030 II/II

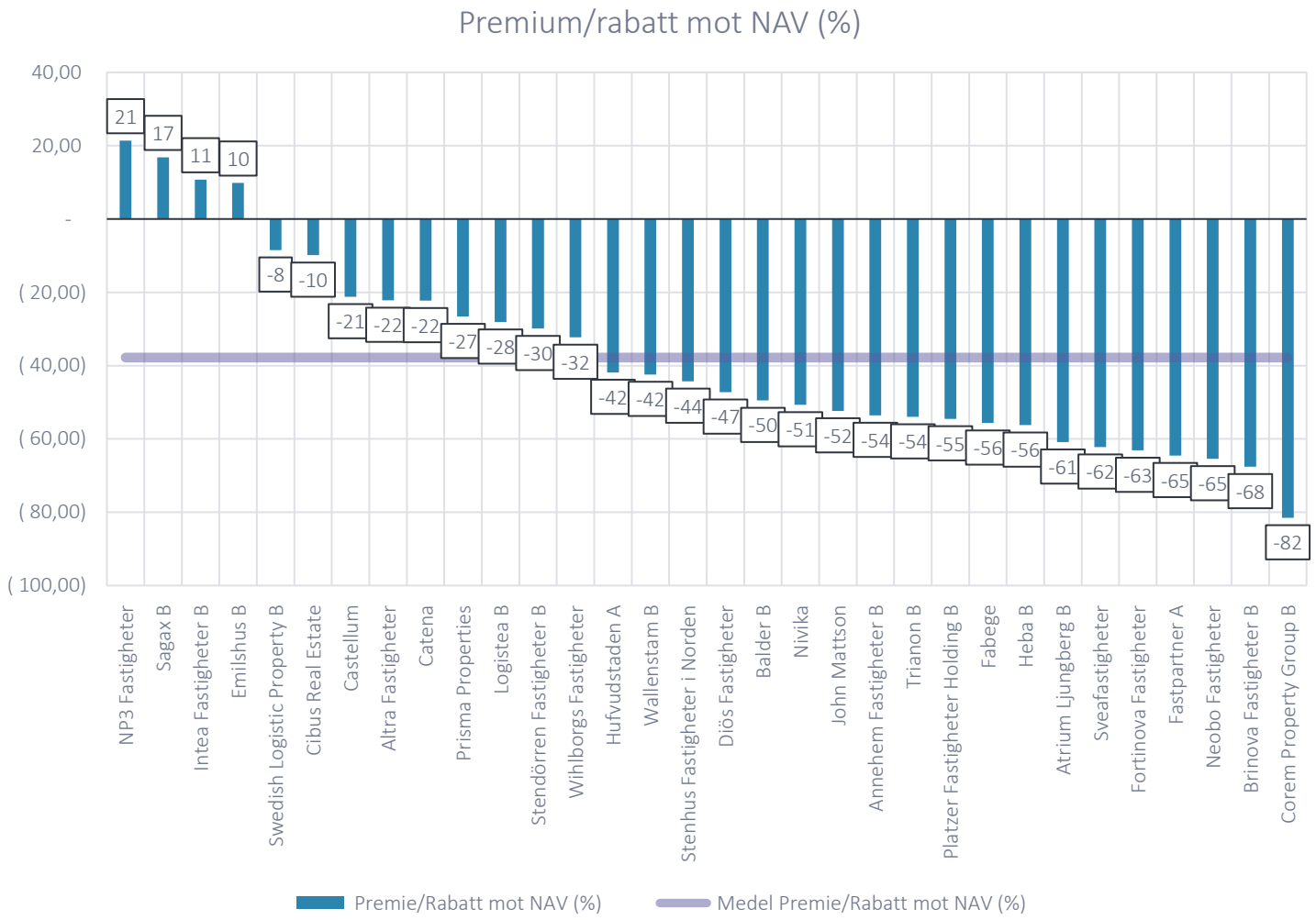
- Grafen visar prognostiserad totalavkastning per fastighetssegment (y-axeln) mot segmentets riskrankning (x-axeln), baserad på yield, vakans, befolkningstillväxt och standardavvikelse i avkastning.
- Regressionslinjen visar den avkastning respektive risknivå normalt motiverar – segment ovanför linjen ger mer avkastning än risken indikerar.
- Starkast riskjusterad avkastning har dagligvaruhandel och Big-Box handel i Stockholm: stark befolkningstillväxt, hög yield, låg vakans och KPI-kopplade hyror.
- Även kontor i Göteborg och Malmö ligger klart över linjen, med hög yield och god tillväxt i driftnettona.




Källa: ARCA Property Research

# Historiskt höga rabatter för de flesta fastighetsbolagen

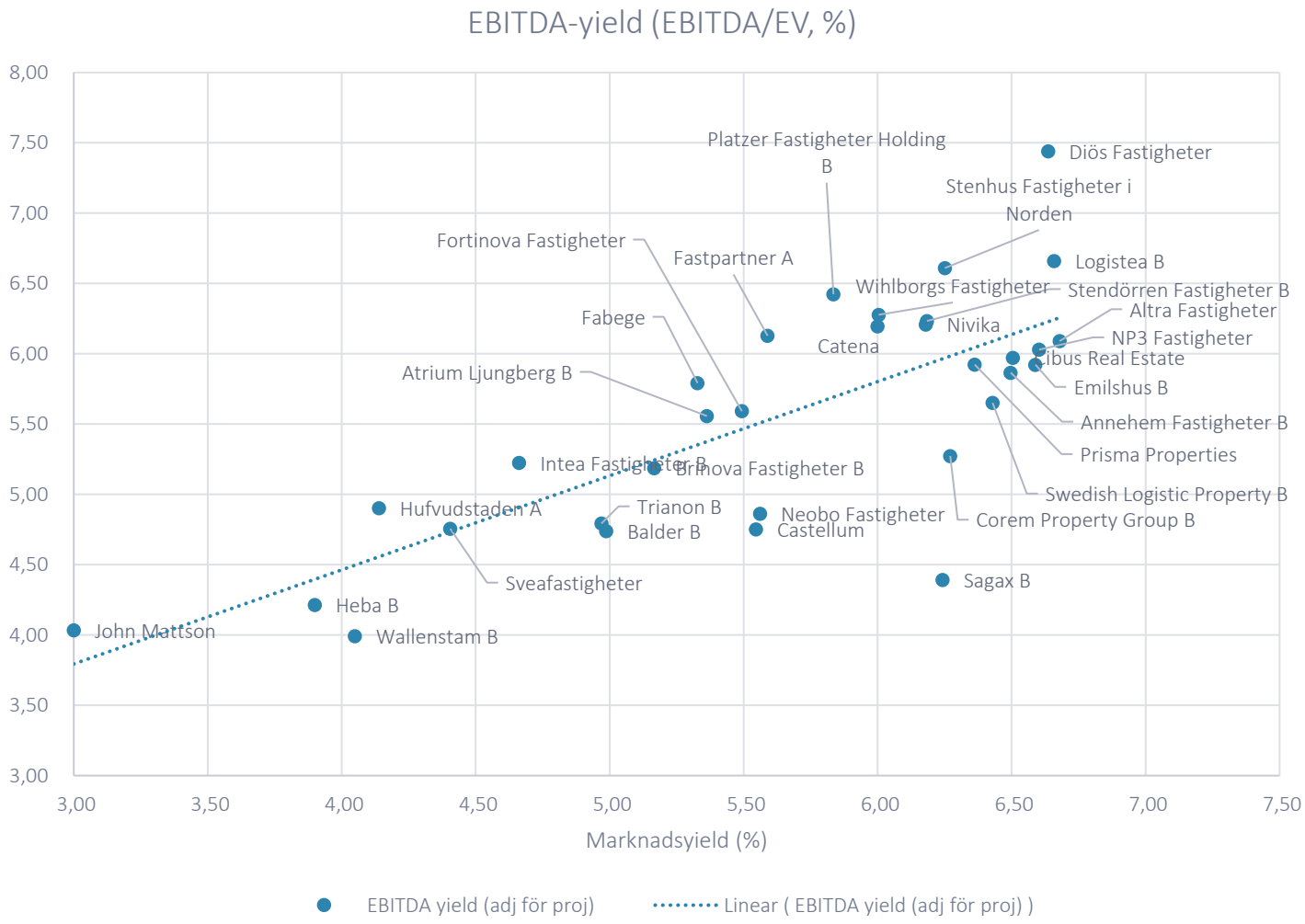
- Merparten av de noterade bolagen handlas med historiskt stora substansvärdesrabatter – för omkring en fjärdedel överstiger rabatten 50 %.
- Endast fem bolag har premie; samtliga har relativt höga direktavkastningskrav, effektiv förvaltning och en hyresmarknad som följer inflationen.
- Skillnaden mot direktmarknaden är påtaglig: transaktionsmarknaden är stark och pressar ned avkastningskraven i de mest efterfrågade segmenten.




Källa: ARCA Property Research, bolagens finansiella rapporter och FBI

# Bolagen har en hög EBITDA-avkastning i relation till yielderna

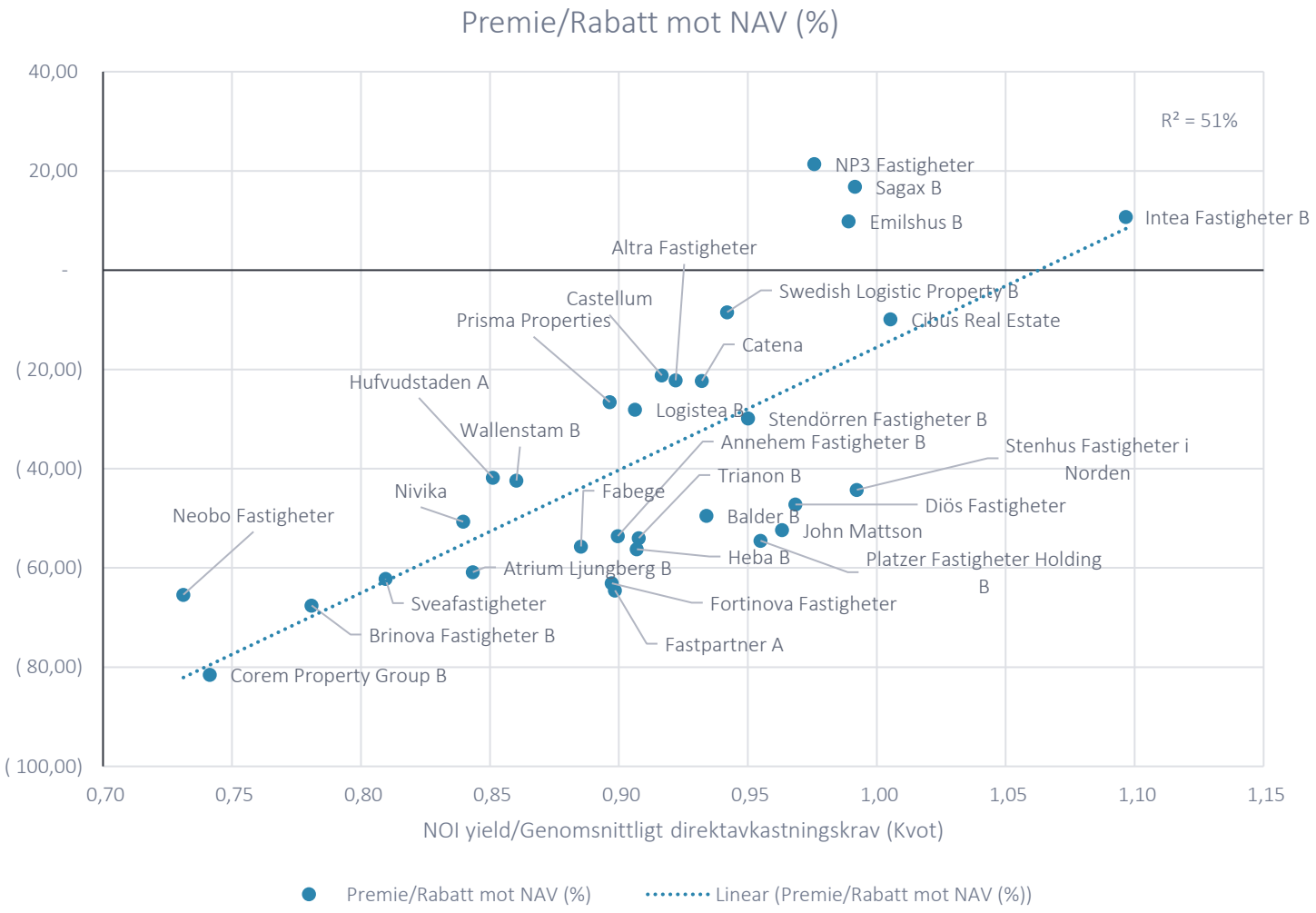
- Den låga prissättningen på börsen innebär att EBITDA-yielden är hög i förhållande till vår bedömning av bolagens marknadsyielder.
- Flera bolag med tyngdpunkt inom kontor och kommersiella fastigheter framstår som särskilt attraktiva.
- Med stigande yielder måste avkastningen komma från växande driftnetton snarare än multipelexpansion – vilket gynnar bolag med starkt kassaflöde och indexerade hyresavtal.




Källa: ARCA Property Research, bolagens finansiella rapporter och FBI

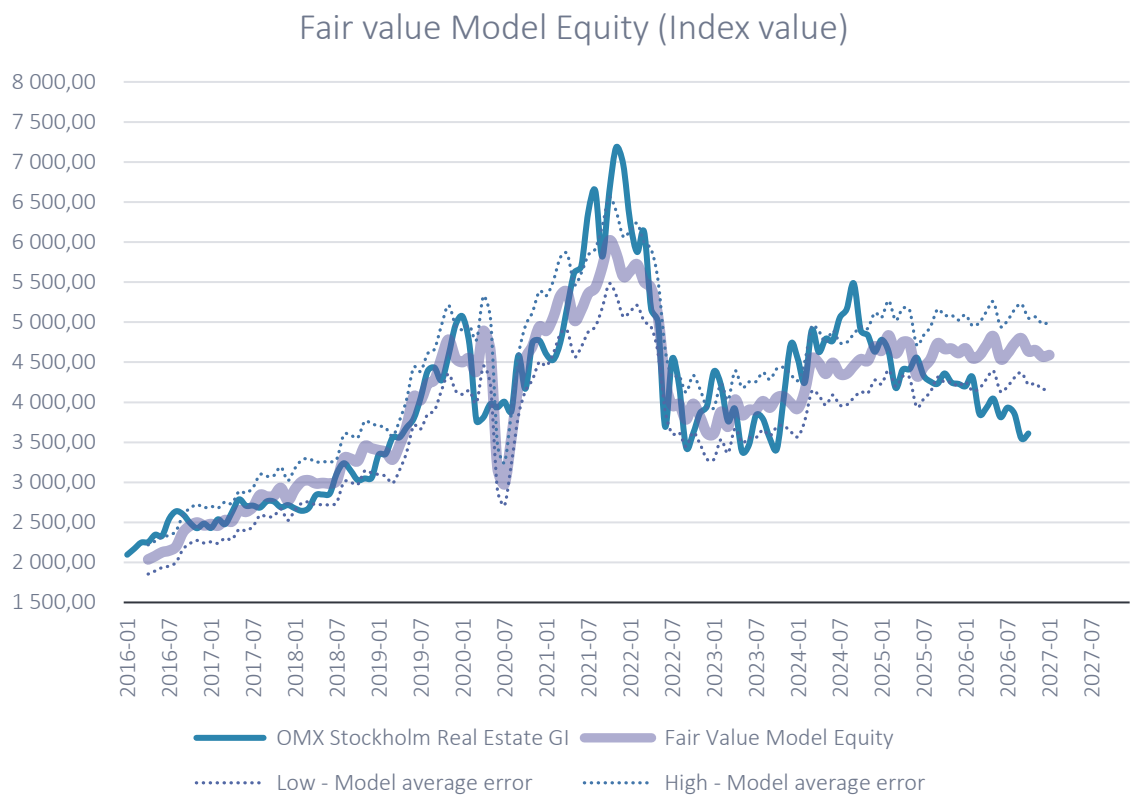
# Kassaflödesgenereringen förklarar premier och rabatter

- Det finns ett tydligt samband mellan kvoten NOI/värderingsyield och premien respektive rabatten för de noterade bolagen.
- Marknaden prissätter kassaflödesgenerering: bolag med hög NOI-yield i relation till vad beståndet borde generera värderas högre mot substansvärdet.
- I den nya regimen, med högre nominella räntor och mer volatil inflation, väntas spridningen mellan bolagen öka ytterligare.



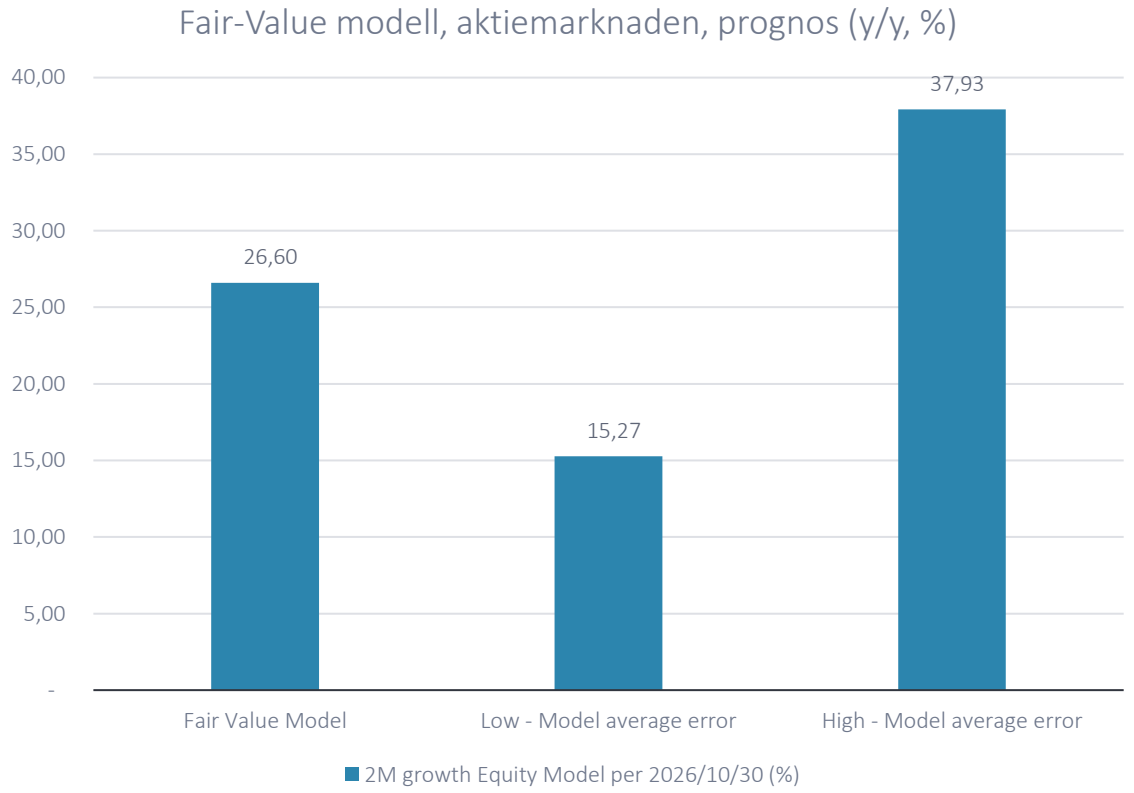

Källa: ARCA Property Research, bolagens finansiella rapporter och FBI

# Modell 1 (aktiemodellen) – aktiemarknadens värdering



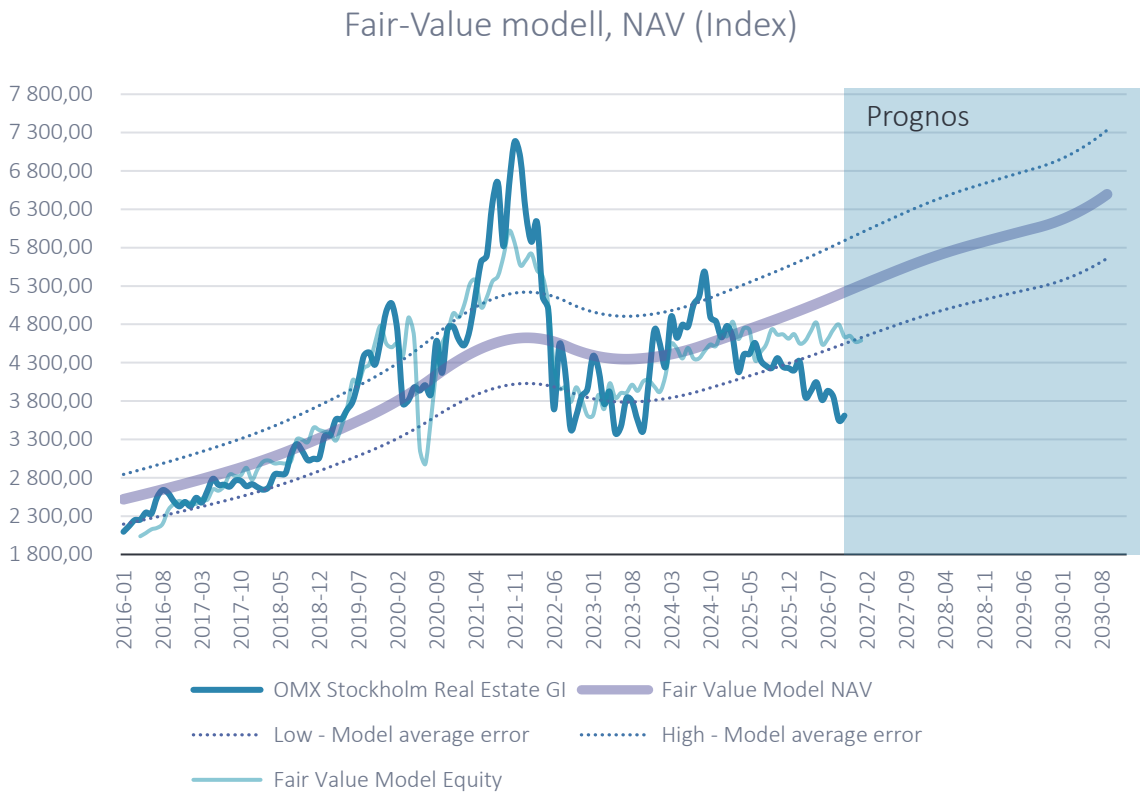

Modellen för aktiemarknadens värdering av den noterade sektorn baseras på vår bedömning avseende bolagens samlade driftnetto samt aktiemarknadens avkastningskrav på fastighetsbolagen. Avkastningskraven baseras i sin tur på den 10-åriga statsobligationsräntan plus en räntemarginal.

Modellen indikerar att marknadsindex handlas tydligt under det prognostiserade framtida indexvärdet. Index behöver växa med 26 % för att nå beräknat värde per januari 2027 (rimligt intervall 15–38 %).



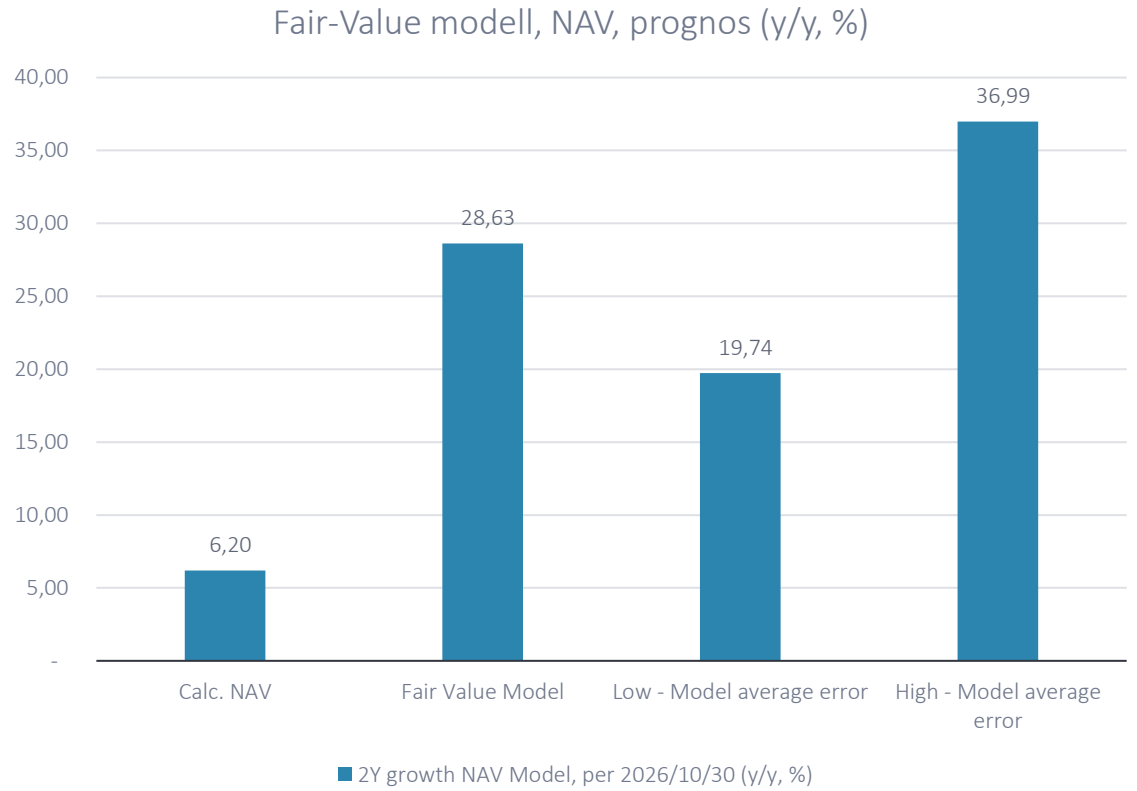

Källa: ARCA Property Research, Nasdaq, SCB och Riksbanken

# Modell 2 (NAV-modellen) – fastighetsmarknadens värdering




Modellen för den noterade sektorns substansvärdeutveckling baseras på vår fastighetsprognos av ca 60 segment. Den underliggande totalavkastningsen på fastighetsmarknaden beräknas kunna generera en substansvärdeutveckling (NAV) i fastighetssektorn på ca 6,5 % per år till oktober 2028.

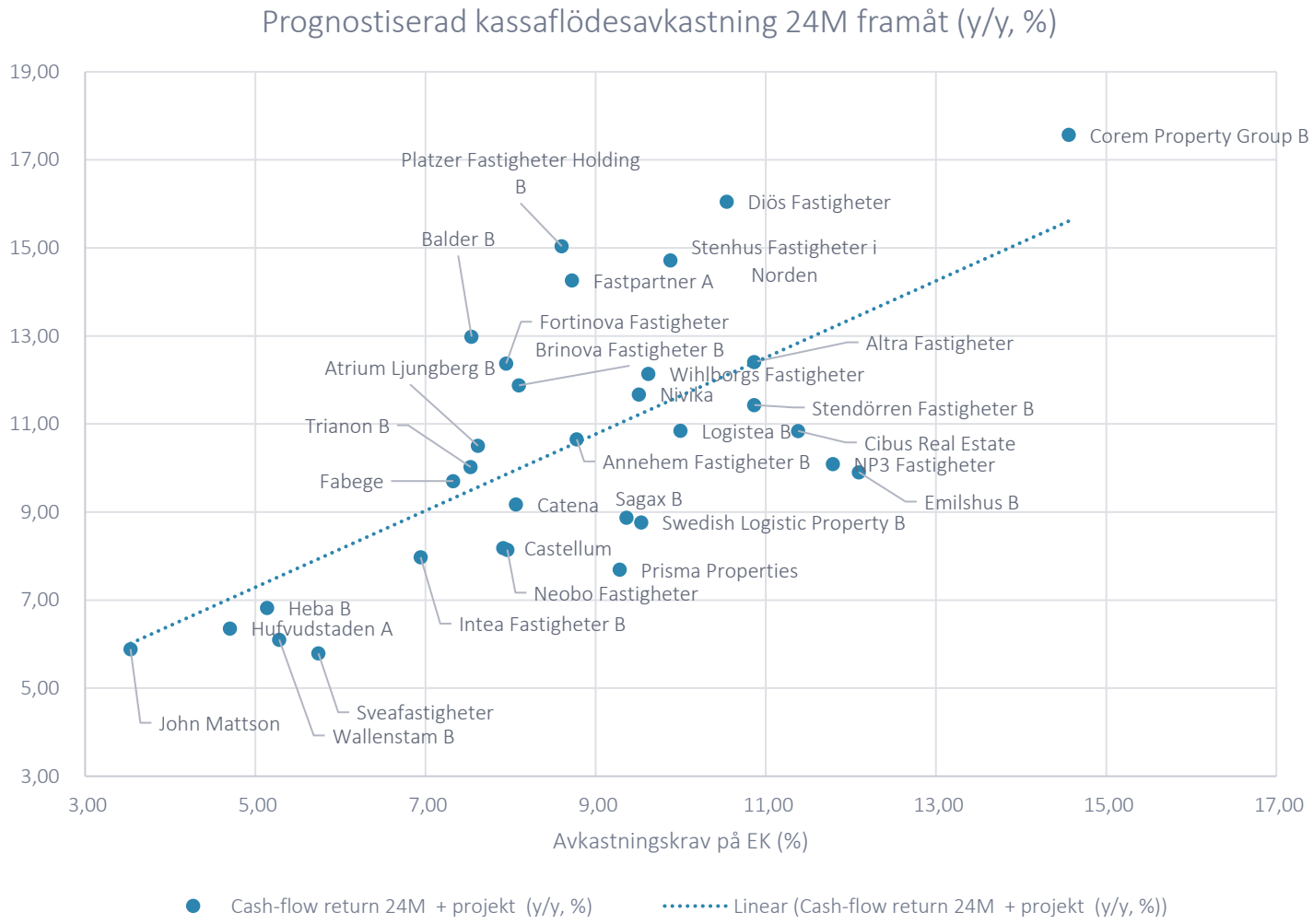
Modellen indikerar att marknaden handlas kraftigt under prognostiserat substansvärde; index behöver växa 29 % per år för att nå det per oktober 2028. Jämförelsen mellan modellerna visar att aktiemarknadens värdering sannolikt fortsätter understiga substansvärdena – börsen prissätter redan en ränteanpassning som transaktionsmarknaden ännu inte visar.




Källa: ARCA Property Research, Nasdaq, SCB och Riksbanken

# 1/3 av bolagen har en kassaflödesavkastning på över 10 %

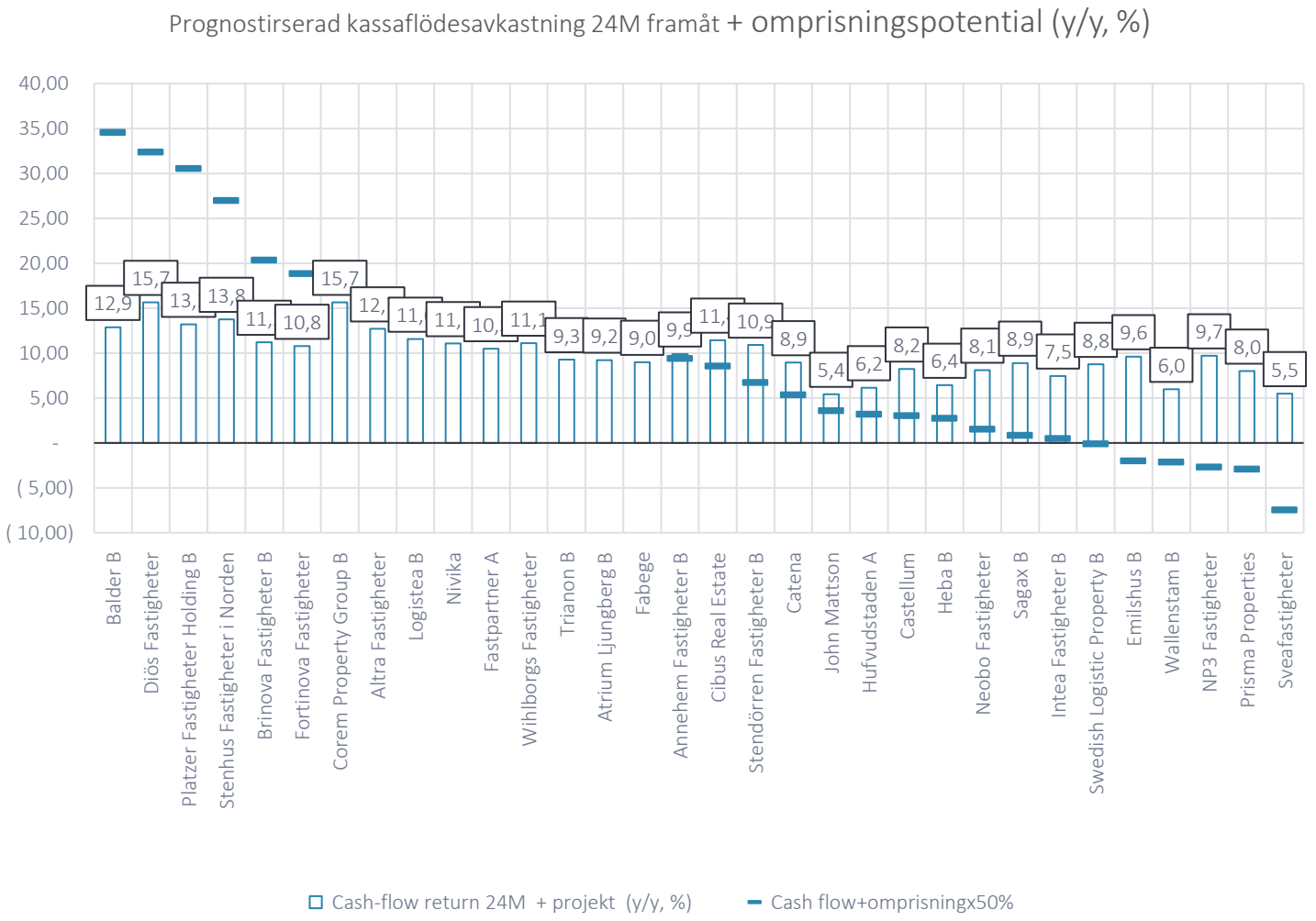
- Grafen visar bolagens prognostiserade kassaflödesavkastning till stamaktieägarna under de kommande två åren i relation till vårt bedömda avkastningskrav. Avkastningskravet baseras på vår bedömning av bolagens marknadsyield samt belåning.
- Dagens låga aktiepriser gör att flera bolag (som Diös, Stenhus Fastigheter och Platzer) förväntas ha en kassaflödesavkastning på ca 12–16 % per år framöver.




Källa: ARCA Property Research

# Flera bolag har ett starkt kassaflöde + omprisningspotential

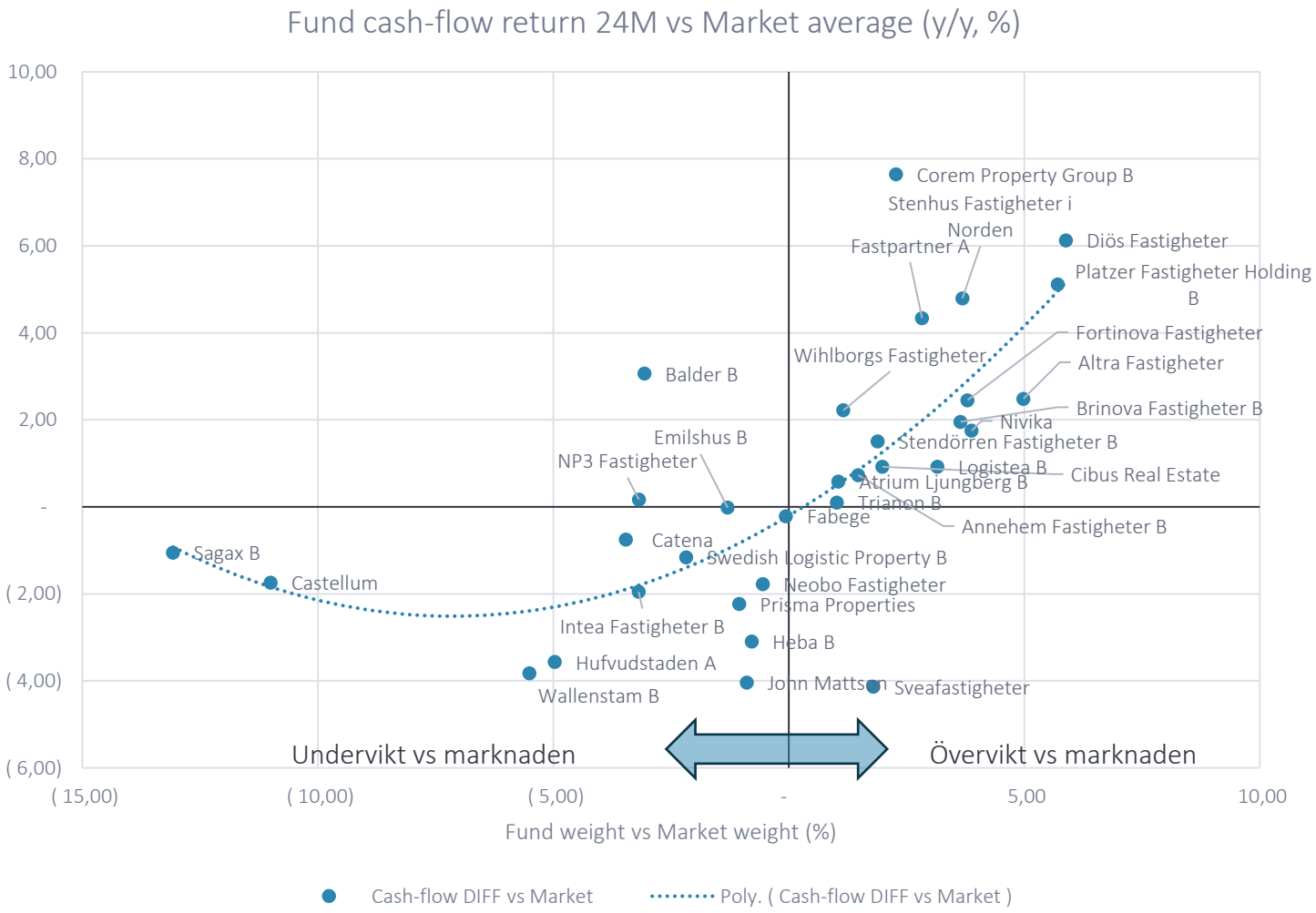
- De bolag som har en betydligt högre kassaflödesavkastning på sina aktier i relation till andra bolag med likartad risk (likartat avkastningskrav på eget kapital) har en potential att prisas om till en högre aktiekurs.
- Grafen visar varje bolags prognostiserade kassaflödesavkastning tillsammans med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




Källa: ARCA Property Research

# 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.
- UCITS-regelverket kräver dock god diversifiering, vilket innebär att fonden alltid måste ha fler än 20 innehav. Regelverket begränsar även fondens största innehav till 10 % (detta gör att stora bolag som Balder och Castellum är underviktade i fonden).

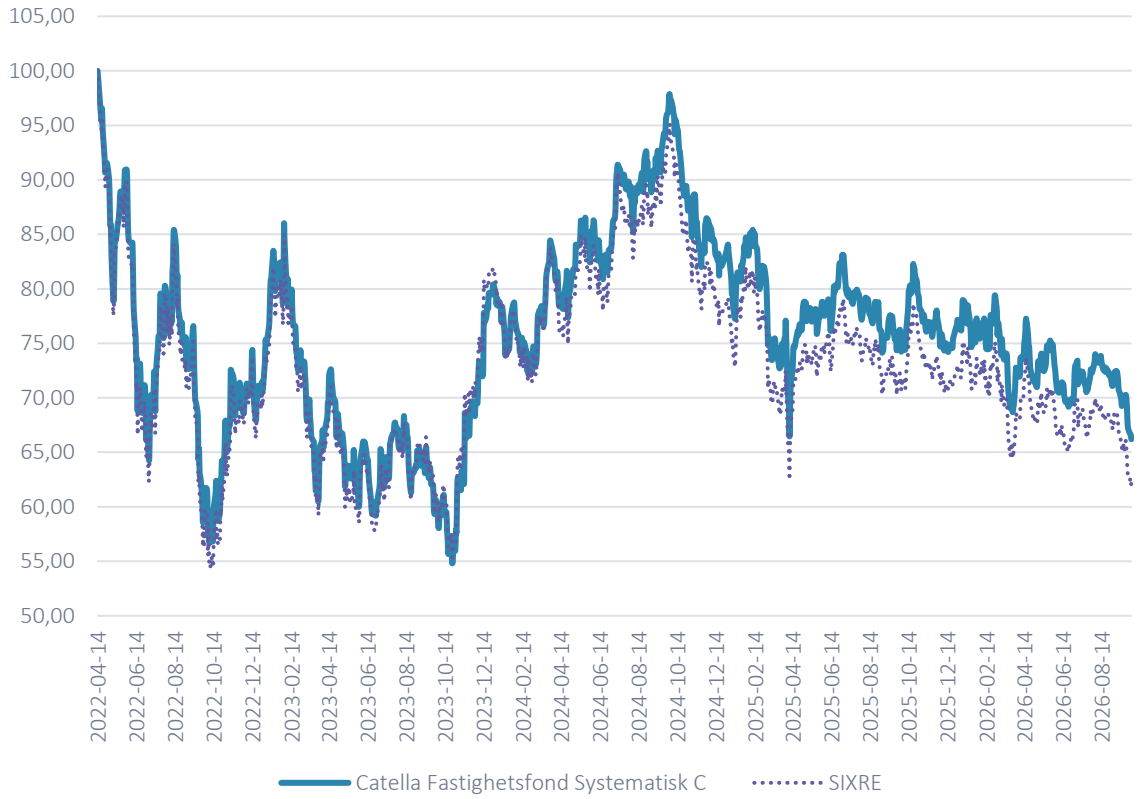



Källa: FCG

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

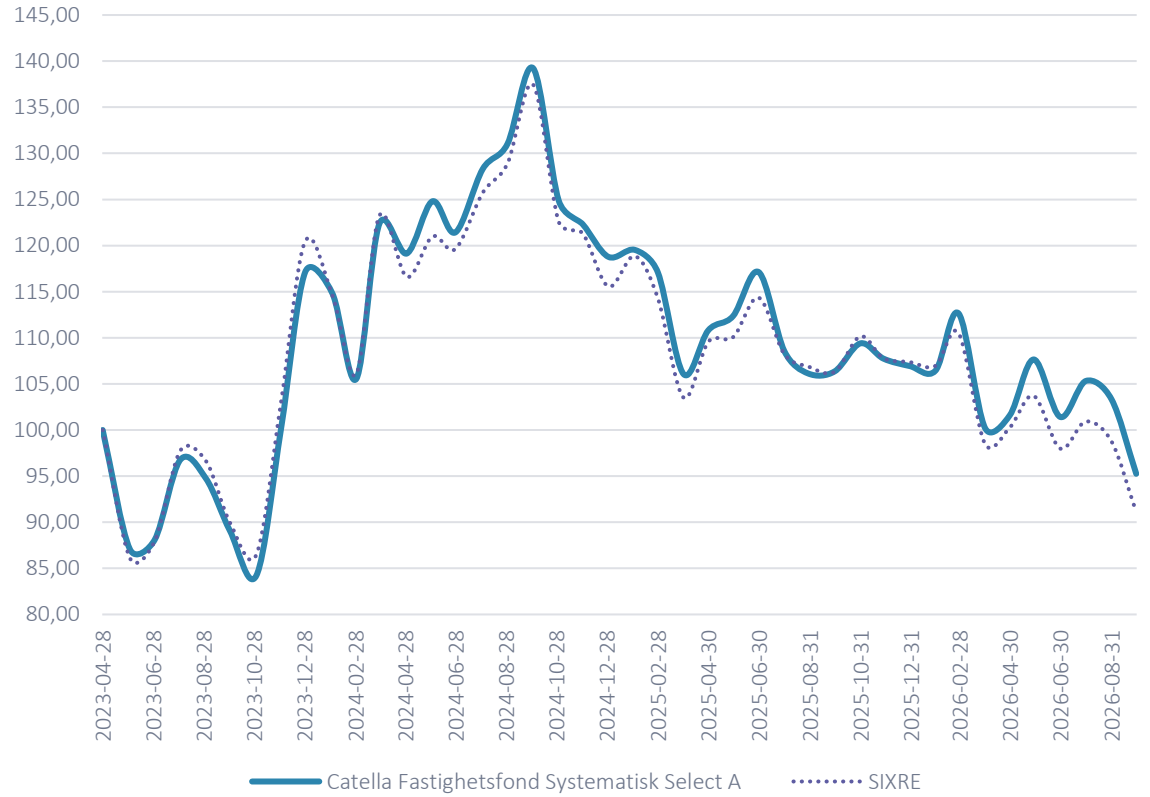
Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. Pengarna som investeras i fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka allt insatt kapital. Det här är marknadskommunikation. Läs Informationsbroschyren och Faktabladet innan du fattar några definitiva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

# Fondernas utveckling




**Fonden avkastade totalt minus 6,9 % i september 2026, vilket var 0,9 procentenheter bättre än jämförelseindex. Per den 30 september 2026 hade fonden avkastat minus 33,8 % sedan starten den 14 april 2022, vilket var 4,3 procentenheter bättre än jämförelseindex.**

**Fonden avkastade totalt minus 7,8 % i september 2026, vilket var i linje med jämförelseindex. Per den 30 september 2026 hade fonden avkastat minus 4,8 % sedan starten den 28 april 2023, vilket var 4,2 procentenheter bättre än jämförelseindex.**




Källa: FCG och Nasdaq

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.

# 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)

## NYCKELERFARENHETER

- 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.