Halvårsredogörelse 2026

Värdepappersfond

Catella Fastighetsfond Systematisk

Fondbolag

Fonden förvaltas av FCG Fonder AB, organisationsnummer 556939-1617, ("Bolaget"), som är ett aktiebolag, bildat år 2014, med säte i Stockholm. Bolaget står under tillsyn av Finansinspektionen.

Riskinformation

Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. De pengar som placeras i en fond kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet. Det finns således inga garantier för att en investering i en fond inte kan leda till förlust eller ger en god avkastning, trots en positiv utveckling på de finansiella marknaderna.

Förvaltningsberättelse

Fondens placeringsinriktning

Fonden är en aktiv förvaltad aktiefond, som via investeringar i aktier och aktierelaterade instrument tar exponering mot fastighetssektorn i Norden, med fokus på Sverige. Målsättningen är att över tid generera en avkastning som överstiger SIX Real Estate Index (SIXREX). Fondens investeringsprocess baseras på kvalitativ och kvantitativ analys av fastighetsbolagen. Fonden ska till minst 90 procent av fondvärdet utgöras av placeringar inom fastighetssektorn i Norden. Fonden kommer primärt att placera i aktier och aktierelaterade instrument med exponering mot den svenska fastighetssektorn. Fonden kan till en tredjedel av fondvärdet placera i fastighetssektorn i Finland, Norge, Danmark och/eller Island. Valutarisk är en naturlig del av fondens placeringar utanför Sverige. Fondens medel får placeras i överlåtbara värdepapper, fondandelar, derivatinstrument (inkl. OTC-derivat), penningmarknadsinstrument samt på konto hos kreditinstitut. Fonden får placera högst tio procent av dess värde i fondandelar. Fondens avkastning bestäms av hur de tillgångar som fonden placerar i ökar eller minskar under innehavsperioden. Teckning och inlösen av andelar kan normalt ske varje bankdag.

Fondens utveckling

Fonden avkastade cirka -9,3 % under det första halvåret 2026.

Den svenska fastighetsmarknaden präglas fortsatt av stark underliggande dynamik. Direktmarknaden har gradvis stärkts under de senaste 12–18 månaderna, med god tillgång till finansiering och rekordhöga transaktionsvolymer. Både antalet transaktioner och den totala transaktionsvolymen har fortsatt att öka under försommaren och ligger nära historiska rekordnivåer. Marknaden drivs av både privata och institutionella aktörer, men vi har även sett ett antal större strukturaffärer där noterade fastighetsbolag finns på både köpar- och säljarsidan. Direktavkastningskraven pressas ned i de mest attraktiva segmenten, såsom lager- och lättindustrifastigheter, dagligvaruhandel, volymhandelsfastigheter samt fastigheter kopplade till rättsväsendet. De flesta noterade bolag har också börjat skriva upp sina fastighetsvärden under de senaste kvartalen mot bakgrund av den starka transaktionsmarknaden. Eftersom fondens avkastning till betydande del drivs av utvecklingen i fastighetssektorn som helhet är utvecklingen på direktmarknaden central för både fondens framtida utveckling och våra investeringsbeslut.

Fastighetsaktierna har fortsatt att utvecklas svagt i förhållande till den breda aktiemarknaden. Den svaga utvecklingen eskalerade fram till för någon vecka sedan. Under 2026 (fram till 2026-07-02) har OMX Stockholm Real Estate fallit med drygt 15 % från redan låga nivåer, medan OMX Stockholm 30 har utvecklats starkt och stigit med omkring 11 %. Detta trots att kassaflödena i de flesta fastighetsbolag har förbättrats under perioden. Tänkbara förklaringar till den svaga börsutvecklingen under våren är oro kring ränteutvecklingen och förväntningar om framtida räntehöjningar från de stora centralbankerna. Därtill har en mer allmän skepsis kring kontorsmarknadens framtid tyngt sektorn, framför allt drivet av den snabba utvecklingen inom AI och ny teknik, som har skapat osäkerhet kring företagens framtida kontorsbehov. Trots att det senaste vapenstilleståndet i Mellanöstern har lett till att oljepriserna fallit tillbaka till nivåerna från februari, inflationsförväntningarna sjunkit globalt, förväntningarna på centralbankshöjningar reviderats ned och långräntorna fallit med cirka 20 punkter, har kapitalflödena fortfarande inte återvänt till den svenska fastighetssektorn.

De aktier som bidrog mest till fondens avkastning var Castellum, Stenhus Fastigheter och Cibus. De aktier som bidrog minst till fondens avkastning under 2026 var Corem, Sveafastigheter och Balder.

Under det första halvåret har fondens förvaltare flyttat sin anställning från Catella till FCG. Det innebär att portföljförvaltningen från och med 2026-04-01 sker från FCG.

Väsentliga risker i fonden är marknadsrisk, eftersom portföljen består av aktier. En spridning av denna risk görs genom att fonden investerar i ett flertal bolag och att fonden alltid är investerad i enlighet med UCITS-regelverket, vilket bland annat innebär att fonden har 20–25 aktier. Det förekommer ingen valutarisk, eftersom hela fonden är investerad i SEK. Vidare kan det förekomma en likviditetsrisk i portföljen, det vill säga möjligheten att omsätta portföljens innehav. Förvaltarna bedömer denna risk vara låg, eftersom det finns en modell för att hantera mindre likvida bolag som successivt kan anpassas utifrån portföljens storlek. I dagsläget är det totala förvaltade kapitalet i fonden relativt litet och likviditetsrisken bedöms som begränsad. Slutligen kan det även förekomma en kreditrisk i portföljen, eftersom fonden kan ha delar av sina tillgångar placerade på bankkonto.

Jämförelseindex

Fondens jämförelseindex är SIX Real Estate Index.

SIX Real Estate Index består av bolag inom fastighetssektorn som är upptagna till handel på Nasdaq OMX Nordic Exchange Stockholm. Syftet med indexet är att återspegla status och förändringar för bolagen inom denna sektor. Indexet baseras på betalkurser vilket innebär att endast faktiska avslut kan ge upphov till förändringar i indexet. Indexet är ett återinvesterande index, vilket innebär att det tar hänsyn till den avkastning som aktieägarna erhåller i form av utdelning.

Derivatinstrument

Fonden har möjlighet att använda derivatinstrument, inklusive sådana derivatinstrument som avses i 5 kap. 12 § andra stycket LVF, s.k. OTC-derivat, såsom ett led i fondens placeringsinriktning.

Transaktioner för värdepappersfinansiering och totalavkastningsswappar

Utlåning av värdepapper

Fonden har enligt fondbestämmelser möjlighet att låna ut överlåtbara värdepapper till 20% av fondens värde. Förvaltarna avser att begränsa utlåningen till maximalt 5 % av fondens tillgångar. Volymen kan variera från tid till annan. Fonden har inte lånat ut några överlåtbara värdepapper under första halvåret 2026.

Säkerheter och intäkter/kostnader

Fonden har inte mottagit några säkerheter under första halvåret 2026.

Inlåning av värdepapper

Fonden använder inte inlåning.

Totalavkastningsswappar

Fonden har möjlighet att använda totalavkastningsswappar men avser inte att handla sådana instrument.

Väsentliga risker i fonden

Fonden investerar inom den nordiska fastighetssektorn via investeringar i aktier och aktierelaterade instrument. Detta medför att fonden påverkas av marknadsrisk, dvs. risk för nedgång i fondens värde till följd av nedgång i aktiemarknaden. Fondens koncentrerade urval och koncentrationen av aktier till en eller ett fåtal marknader ökar risken för större kurssvängningar. Fonden påverkas även av motpartsrisk, dvs. risken för minskat fondandelsvärde till följd av att fondens motparter, i form av exempelvis transaktions-motparter eller motparter vid placering på konto hos kreditinstitut, inte kan fullfölja sina åtaganden.

Fonden utsätts för likviditetsrisk vilket avser risken att finansiella instrument inte kan avyttras eller köpas till en rimlig kostnad och inom rimlig tid. Fonden kommer att ha positioner både i bolag med likvida aktier och de med begränsad likviditet i aktien. En hög likviditetsrisk kan medföra att fondens villkor för inlösen av fondandelar riskeras att inte kunna följas vid varje tidpunkt. Denna risk kan dock hanteras i fonden genom hantering av kassa i fonden för att kunna möta utflöden samt en lämplig mix av innehav för att kunna möta större andelsflöden. Vidare är likviditeten i placeringar ett av investeringskriterierna inför en investering för fonden.

Eftersom fonden har möjlighet att placera utanför Sverige kommer fonden att naturligt ha en exponering och därmed valutakurs-risk mot andra valutor än svenska kronor.

Avgifter

I tabellen visas den gällande och högsta fasta förvaltningsavgiften samt den resultatbaserade avgiften för respektive andelsklass. Gällande förvaltningsavgift är den förvaltningsavgift, uttryckt på årsbasis, som faktiskt tas ut.

Ur fonden kan en resultatbaserad avgift utgå om högst 20 procent av den del av avkastningen som överstiger ett tröskelvärde. Tröskelvärdet utgörs av SIX Real Estate Index ("SIXREX Index").

Om värdeutvecklingen för fonden är negativ, men ändå överstiger tröskelvärdet kan resultatbaserad avgift tas ut. Vid beräkningen av den resultatbaserade avgiften tillämpas den s.k. high watermarkprincipen, som innebär att resultatbaserad avgift endast får tas ut en gång på samma överavkastning i förhållande till tröskelvärdet. Om fonden en dag uppnår en värdeutveckling som understiger tröskelvärdet och om fonden under en senare dag uppnår en värdeutveckling som överstiger tröskelvärdet, tas ingen resultatbaserad avgift ut förrän tidigare perioders underavkastning kompenserats.

Andelsklass		Gällande fasta avgift %	Resultatbaserad avgift %
A		1,00	20
B		0,75	20
C		0,5	20

Fondens aktivitetsgrad

Aktivitetsmåttet varierar över tid på grund av allokering mot olika enskilda värdepapper. Jämfört med indexet har fonden haft färre värdepapper samt en annan vikt i enskilda värdepapper relativt den kapitalviktade strukturen i SIX Real Estate Index. Den aktiva risken indikerar måttliga avvikelser på bolagsnivå. Fondens volatilitet har minskat under året och ligger i linje med indexets volatilitet.

Hållbarhetsinformation

Fonden har för året rapporterats som en artikel 8-fond. Hållbarhetsrisker integreras i förvaltarens investeringsbeslut. Fonden främjar miljörelaterade och sociala egenskaper, men har inte hållbara investeringar som mål. För mer information om fondens hållbarhetsarbete under året, se bilaga IV, som återfinns innan signaturerna i årsberättelsen.

Fondfakta

Belopp i kronor

Balansräkning

	2026-06-30	2025-12-31
Tillgångar		
Överlåtbara värdepapper	279 663 899	352 287 195
Summa placeringar med positivt MV	**279 663 899**	**352 287 195**
Bankmedel och övriga likvida medel	19 056 724	5 516 270
Övriga tillgångar (Not 5)	3 072 984	651 444
Summa tillgångar	**301 793 607**	**358 454 909**
Skulder		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (Not 6)	-150 183	-172 577
Övriga skulder (Not 7)	-34 639	-23
Summa skulder	**-184 821**	**-172 599**
Fondförmögenhet	**301 608 785**	**358 282 309**

Förändring av fondförmögenhet	**2026**	**2025**
Fondförmögenhet vid årets början	**358 282 309**	**325 410 025**
Andelsutgivning	4 733 495	67 567 570
Catella Fastighetsfond Systematisk A	4 733 495	12 885 570
Catella Fastighetsfond Systematisk C	0	54 682 000
Andelsinlösen	-28 474 288	-10 971 437
Catella Fastighetsfond Systematisk A	-7 807 183	-10 688 013
Catella Fastighetsfond Systematisk C	-20 667 104	-283 424
Resultat enligt resultaträkning	-32 932 731	-23 723 849
Fondförmögenhet vid årets slut	**301 608 785**	**358 282 309**

Not 5. Övriga tillgångar	**2026-06-30**	**2025-12-31**

Fondlikvidfordran	3 072 984	651 444
Summa Övriga tillgångar	**3 072 984**	**651 444**

Not 6. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2026-06-30**	**2025-12-31**
Förvaltningsarvode	-150 183	-172 577
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**-150 183**	**-172 577**

Not 7. Övriga skulder	**2026-06-30**	**2025-12-31**
Fondlikvidskuld	-34 639	-23
Summa Övriga skulder	**-34 639**	**-23**

Innehav	***Antal***	***Marknadsvärde SEK***	***Andel av fonden***
Kategori 1			
Castellum AB	71076	9 047 975	3,0%
Fastighets AB Balder	438437	22 675 962	7,5%
Fabege AB	125666	9 336 984	3,1%
Atrium Ljungberg AB	541884	14 251 549	4,7%
Wihlborgs Fastigheter AB	248056	18 653 811	6,2%
Platzer Fastigheter Holding AB	367741	25 190 259	8,4%
Dios Fastigheter AB	381448	24 469 889	8,1%
Corem Property Group AB B	3257677	7 649 026	2,5%
Cibus Real Estate AB	95914	14 156 906	4,7%
FastPartner AB A	376994	14 344 622	4,8%
Stendorren Fastigheter AB	55309	9 679 075	3,2%
Brinova Fastigheter AB	811488	10 671 067	3,5%
Altra Fastigheter AB	397917	27 496 065	9,1%
Neobo Fastigheter AB	552111	9 137 437	3,0%
Fastighets AB Trianon	252849	4 462 785	1,5%
John Mattson Fastighetsforetag AB	53	3 058	0,0%
Annehem Fastigheter AB	299604	4 988 407	1,7%
Stenhus Fastigheter I Norden A	1183571	14 510 580	4,8%
Logistea AB B	987989	13 160 013	4,4%
KlaraBo Sverige AB	774073	10 713 170	3,6%
Nivika Fastigheter AB	105038	3 765 612	1,2%
Fortinova Fastigheter AB	468865	11 299 647	3,7%
Fastighet		**279 663 899**	**92,7%**
Summa Kategori 1		**279 663 899**	**92,7%**
Summa överlåtbara värdepapper		**279 663 899**	**92,7%**
Summa värdepapper		**279 663 899**	**92,7%**
Bankmedel			
Netto kassa/övriga tillgångar/skulder		21 944 887	7,3%
Summa bankmedel		**21 944 887**	**7,3%**
Fondförmögenhet		**301 608 785**	**100,0%**

Fondens innehav av värdepapper har fördelats i följande kategorier:
1 Överlåtbara värdepapper som är upptagna till handel på en reglerad marknad eller en motsvarande marknad utanför EES
2. Övriga finansiella instrument som är upptagna till handel på en reglerad marknad eller en motsvarande marknad utanför EES
3. Överlåtbara värdepapper som är föremål för regelbunden handel vid någon annan marknad som är reglerad och öppen för allmänheten
4. Övriga finansiella instrument som är föremål för regelbunden handel vid någon annan marknad som är reglerad och öppen för allmänheten
5. Överlåtbara värdepapper som inom ett år från emissionen avses bli upptagna till handel på en reglerad marknad eller en motsvarande marknad utanför EES
6. Överlåtbara värdepapper som inom ett år från emissionen avses bli föremål för regelbunden handel vid någon annan marknad som är reglerad och öppen för allmänheten
7. Övriga finansiella instrument

Nyckeltal	2026	2025	2024	2023	2022
Fondens utveckling					
Fondförmögenhet, tkr	301 609	358 282	325 410	243 764	193 257
Andelsklass A:	24 012	31 597	32 016	17 608	48 930
Andelsklass C:	277 597	326 685	293 394	226 156	144 327
Antal utelöpande fondandelar, tst		4 568	3 833	2 990	2 602
Andelsklass A:	279	333	311	177	557
Andelsklass C:	3 965	4 234	3 522	2 813	2 045
Andelsvärde, kr					
Andelsklass A:	85,92	94,84	102,88	99,59	87,88
Andelsklass C:	70,00	77,15	83,30	80,39	70,59
Fondens totalavkastning, %					
Andelsklass A:	-9,41	-7,81	3,31	13,32	-12,12
Andelsklass C:	-9,27	-7,38	3,62	13,89	-29,41
Aktiv risk, %	3,28	3,66	3,78		
Jämförelseindex					
Jmf avkastning, %	-8,73	-7,10	-4,05	18,30	-30,78

Om FCG Fonder AB

BOLAGSFAKTA

FCG Fonder AB (Bolaget), organisationsnummer 556939–1617, är ett aktiebolag med ett aktiekapital på 50 000 SEK. Bolaget bildades år 2014 och har sitt säte i Stockholm. Bolaget står under tillsyn av Finansinspektionen och har sedan den 12 juni 2014 tillstånd att bedriva fondverksamhet enligt lagen (2004:46) om värdepappersfonder och att förvalta alternativa investeringsfonder enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder.

Hemsida: www.fcgfonder.se

Adress: Östermalmstorg 1, 114 42 Stockholm

E-mail: fondadmin@fcgfonder.se

Telefon: +46 (0)8 19 18 13

Klagomålsansvarig: Johan Schagerström (VD)

Styrelseledamöter

- Tove Bångstad (Styrelseordförande)
- André Jäger (Ledamot)
- Mari Thjømøe (Ledamot)
- Alva DeVoy (Ledamot)

Ledande befattningshavare

- Johan Schagerström, verkställande direktör
- Mikael Olausson, ansvarig för Outsourcing
- Tom Michels, vice verkställande direktör & ansvarig för Förvaltningsfunktionen
- Erica Laestander, ansvarig för Riskhanteringsfunktionen
- Veronica Sommerfeld, ansvarig för Regelefterlevnadsfunktionen

Revisor

Bolagets revisor är Peter Nilsson, auktoriserad revisor, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm.

ERSÄTTNINGSPOLICY

Bolaget lämnar som regel inte rörlig ersättning. Bolaget har dock antagit en Ersättningspolicy som reglerar hur anställda och andra relevanta personer har möjlighet att erhålla rörliga ersättning. Rörlig ersättning utvärderas utifrån en anställds prestation i förhållande både till kvantitativa och kvalitativa mål, och ska justeras för den risk som den anställdes beteende gett upphov till. Ersättningar beslutas i huvudsak av styrelsen men kan för vissa kategorier anställda beslutas av verkställande direktör. En anställds er-sättning ska vara baserad på en balanserad avvägning mellan den anställdes fasta ersättning och den rörliga delen. Vid utbetalning ska delar av rörlig ersättning skjutas upp för senare utbetalning och riskjusteras innan utbetalning. Rörlig ersättning kan falla bort bl.a. vid olämpligt beteende eller vid brott mot interna riktlinjer.

Portföljförvaltare erhåller av Bolaget en fast ersättning baserad på storleken av det förvaltade kapitalet, samt i vissa fall rörlig ersätt-ning i form av resultatbaserat arvode. Mot bakgrund av den typ av verksamhet som Bolaget ska bedriva har Bolaget bedömt risken för att Bolagets ersättningssystem skulle kunna påverka risknivån i Bolaget negativt som låg. Ytterligare information om Ersättningspolicyn finns på webbsidan www.fcgfonder.se under ”om oss/legal information”, och en papperskopia av policyn kan på begäran fås kostnadsfritt av Bolaget.

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Fondens tillgångar värderas till gällande marknadsvärde, varmed avses senaste betalkurs eller, om sådan inte finns, senaste köpkurs. Om enligt Fondbolagets mening sådana kurser inte är representativa eller om sådana kurser saknas, vilket främst är fallet beträffande överlåtbara värdepapper som avses i 5 kap 5 § LVF, fastställs ett marknadsvärde på objektiva grunder efter en särskild värdering. Till grund för den särskilda värderingen läggs exempelvis marknadspriser från en icke reglerad marknad, oberoende mäklare, andra externa oberoende källor, annat noterat finansiellt instrument, index, anskaffningsvärdet eller bolagshändelser med påverkan på marknadsvärdet. Fondandelens värde beräknas av Fondbolaget varje bankdag. OTC-derivat värderas enligt erkända värderingsmodeller såsom Black & Scholes, Black 76 eller liknande värderingsmodeller och med utgångspunkt från underliggande tillgångar. Värdet av en fondandel i en andelsklass i fonden utgörs av andelsklassens värde delat med antalet utestående andelar i den aktuella andelsklassen. Halvårsredogörelsen har upprättats enligt ESMA:s riktlinjer (ESMA 2012/832SV), Lagen (2004:46) om värdepappersfonder ("LVF"), samt följer Fondbolagens Förenings rekommendationer.

.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

När du öppnar ett fondkonto och köper andelar i fonder hos Bolaget eller ett ombud till Bolaget så kommer dina personuppgifter att behandlas i samband med detta. Behandlingen avser förberedelse och administration av den berörda tjänsten, och därtill kan uppgifterna utgöra underlag för marknads- och kundanalyser, affärsuppföljning samt affärs- och metodutveckling. De kan också användas för att skicka information till dig som andelsinnehavare och i marknadsföringssyfte.

Behandlingen kan även ske hos Bolagets uppdragstagare och andra företag inom Advisense-koncernen där dessa samarbetar kring tjänster. All behandling sker i enlighet med sekretess- och skyddsbestämmelser i lagar och regler. Om du vill veta mer om Bolagets behandling, och dina rättigheter att bland annat få ändra, radera eller begära ut dina personuppgifter, så hittar du Bolagets Dataskyddspolicy på Bolagets hemsida www.fcgfonder.se under ”om oss/legal information.

PRINCIPER FÖR AKTIEÄGARENGAGEMANG

Principer för aktieägarengagemang finns publicerade på Bolagets hemsida https://fcgfonder.se/om-oss/legal-information/ . Avsnitt 7.2 i Policyn anger hur Årlig redovisning av rösningar sker.