Månadsrapport, oktober 2026 – Catella Fastighetsfond Systematisk

Den senaste tidens uppgång i långräntorna har pressat fastighetsaktierna betydligt och innebär att osäkerheten på kort sikt är fortsatt hög. Samtidigt indikerar vår ledande makromodell att nedgången i fastighetsindex har varit betydligt större än vad utvecklingen i underliggande fundamenta motiverar. Modellen indikerar att marknaden är tydligt översåld. Kombinationen av låga värderingar, fortsatt god finansieringstillgång och hög kassaflödesavkastning i flera bolag skapar enligt vår bedömning ett intressant utgångsläge inom sektorn.

Ett attraktivt utgångsläge för fastigheter – men räntekänsligheten tynger sentimentet

Transaktionsmarknaden präglas fortsatt av ett starkt sentiment, även om aktiviteten har dämpats något efter sommaren. Investerarefterfrågan är hög på fastigheter i attraktiva segment och geografier, där kapitalstarka köpare konkurrerar om tillgångar med stabila kassaflöden, låg vakansrisk och goda långsiktiga efterfrågeutsikter. Transaktionsvolymen har dessutom drivits upp av flera större portfölj- och strukturaffärer under det senaste året. Under september genomfördes 45 affärer till ett sammanlagt värde av 10,8 miljarder kronor. Antalet affärer låg därmed över det långsiktiga månadsgenomsnittet, medan den rullande tolvmånadersvolymen uppgår till omkring 214 miljarder kronor och fortfarande ligger relativt nära tidigare rekordnivåer. Tillgången till finansiering är god, vilket bidrar till investerarefterfrågan och ger stöd åt fastighetsvärdena. Marknaden är samtidigt selektiv, med särskilt stark efterfrågan på moderna och välbelägna fastigheter i segment och geografier med tydlig tillväxt och god likviditet.

På börsen har den senaste ränteuppgången däremot fått ett snabbt och tydligt negativt genomslag. Fastighetsaktierna har fallit kraftigt, och merparten av de noterade bolagen handlas fortsatt till historiskt stora substansrabatter, i många fall en bra bit över 50 %. Vår ledande makromodell, som väger samman bland annat BNP-tillväxt, inflation, marknadsräntor och kreditmarginaler, indikerar att sektorn nu är tydligt översåld i förhållande till underliggande fundamenta. Modellsignalen eliminerar inte risken för fortsatt volatilitet, men talar för att mycket av den globala ränteoron redan är mer än väl inprisad på marknaden.

Starkare konjunktur kan ge stöd åt kassaflödena

Den svenska ekonomin befinner sig i en tydligt stigande tillväxtkorridor. BNP var under andra kvartalet 2026 3,3 % högre än motsvarande kvartal 2025, och flera ledande indikatorer pekar på en fortsatt stark utveckling. En förbättrad arbetsmarknad och lägre arbetslöshet bör successivt minska vakansrisken, särskilt för kontor och kommersiella lokaler i attraktiva lägen i storstäderna. Samtidigt pekar våra modeller på att inflationen sannolikt har passerat en bottennivå och kan komma att öka snabbt framöver. Om KPI-inflationen stiger under hösten stärks hyresindexeringen inför 2027, vilket ger stöd åt driftnettotillväxten i bolag med välbelägna fastigheter, starka hyresgäster och indexkopplade hyreskontrakt.

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 hela det insatta kapitalet. Det här är marknadskommunikation. Läs informationsbroschyren och faktabladet innan du fattar några definitiva beslut.

Ränteläget är den tydligaste motkraften. Marknaden förväntar sig stramare penningpolitik framöver och långräntorna har stigit betydligt under de senaste månaderna, vilket höjer avkastningskraven på börsen. Om ränteläget håller i sig kommer det också gradvis sätta press på värderingarna på fastighetsmarknaden. Trots uppgången i marknadsräntorna är tillgången till finansiering fortsatt historiskt stark, med låga kreditmarginaler och god tillgång till finansiering, både inom banksystemet och på obligationsmarknaden. Om långräntorna stabiliseras kan fokus på aktiemarknaden gradvis återgå till bolagens kassaflöden, balansräkningar och underliggande tillgångsvärden. Samtliga dessa faktorer har stärkts betydligt under senare år för de flesta av de noterade bolagen och bedöms även vara starka framöver.

Ändrad makromiljö gör att reala tillgångar åter kommer i fokus

Den globala makromiljön talar för att investerare i allt högre grad kommer att söka tillgångar med inflationsskyddade kassaflöden under kommande år. Hög offentlig skuldsättning, rekordstora budgetunderskott i de flesta stora länder, geopolitisk oro, stora investeringsbehov och demografiskt kostnadstryck talar för en lång period med högre och mer volatil inflation än under 2010-talet. I en sådan miljö blir fastigheter attraktiva när hyresintäkterna kan följa inflationen och skuldernas reala värde urholkas över tid. En rörelse mot reala tillgångar på de finansiella marknaderna kan vara en kommande trigger som vänder flödena på börsen mot fastighetssektorn igen. Effekten blir dock troligtvis selektiv: mest kapital väntas söka sig till bolag med starka balansräkningar, god finansiering, låg vakansrisk och exponering mot segment där hyresgästerna kan bära högre hyror.

Slutsats: tydligt översåld marknad skapar god potential

Vår framåtblickande makromodell för fastighetsindex indikerar sammantaget att fastighetsaktierna är tydligt översålda efter den senaste tidens kursnedgång. Kombinationen av nedtryckta börskurser och stabila kassaflöden gör att den prognostiserade kassaflödesavkastningen ser mycket stark ut i flera bolag. För de bolag som har högst prisjusterad avkastning uppskattas kassaflödesavkastningen till omkring 12–16 % per år under de kommande åren. Om dessa kassaflöden kombineras med återköp av kraftigt rabatterade aktier kan bolagen sannolikt skapa betydande värden för aktieägarna framöver. Utfallet förutsätter att konjunkturen fortsätter att stärkas och att finansieringsmarknaden förblir väl fungerande, samtidigt som fortsatt höga eller stigande långräntor utgör en tydlig risk. Sammantaget ser vi ett intressant utgångsläge för fastighetssektorn, men bedömer att avkastningen i hög grad kommer att avgöras av bolagsurvalet.

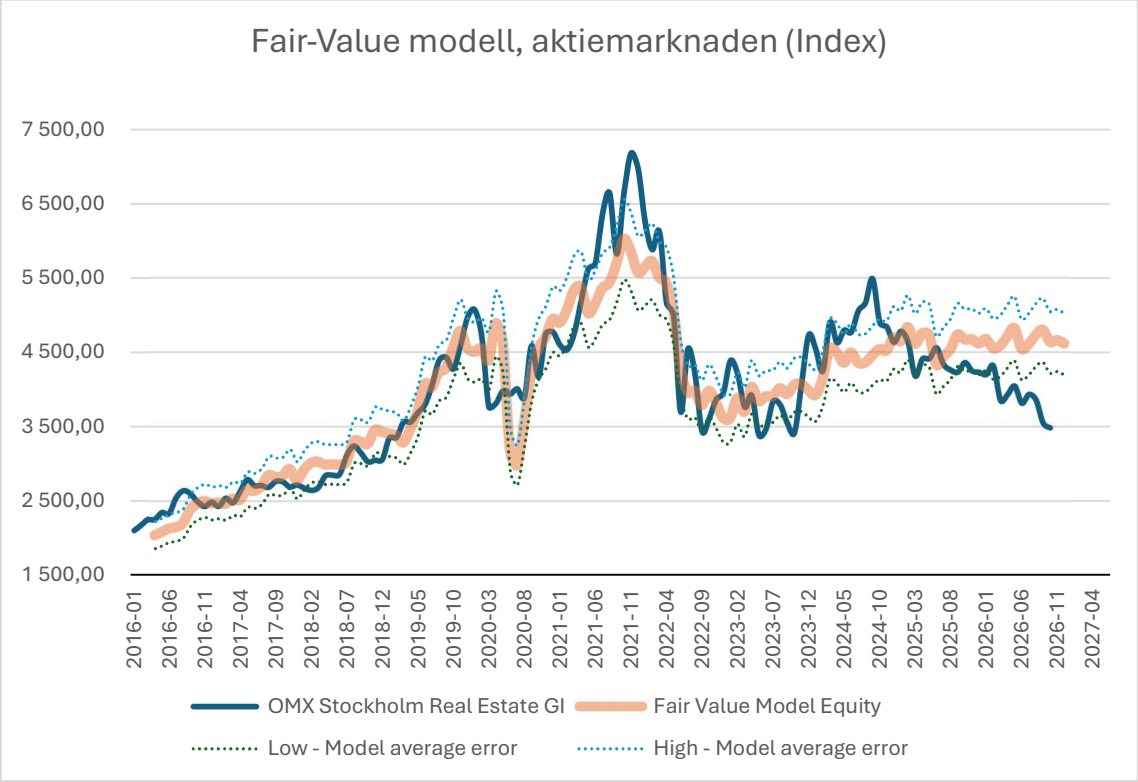
Förvaltningsmodell

Våra fastighetsaktiefonder bygger på en beprövad och framåtblickande modell som systematiskt kombinerar makroanalys, bolagsfundamenta och värdering. Modellen är utformad för att identifiera bolag med goda förutsättningar att utvecklas väl i olika marknadsregimer. Den prognostiserade kassaflödesavkastningen på aktierna ställs i relation till respektive akties avkastningskrav, vilket bestäms utifrån risken i fastighetsportföljen och bolagets belåningsgrad. Målet är att identifiera bolag med god riskjusterad avkastning, starka balansräkningar, god likviditet och stabila intäkter. De största innehaven i våra två fonder (Diös, Platzer, Stenhus Fastigheter, Altra Fastigheter, Wihlborgs och Balder) förväntas ha en god driftnettoutveckling framöver och handlas till betydande rabatter.

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 hela det insatta kapitalet. Det här är marknadskommunikation. Läs informationsbroschyren och faktabladet innan du fattar några definitiva beslut.

Förvaltningsmetodik: Makro och fastighetsmarknadsmodeller

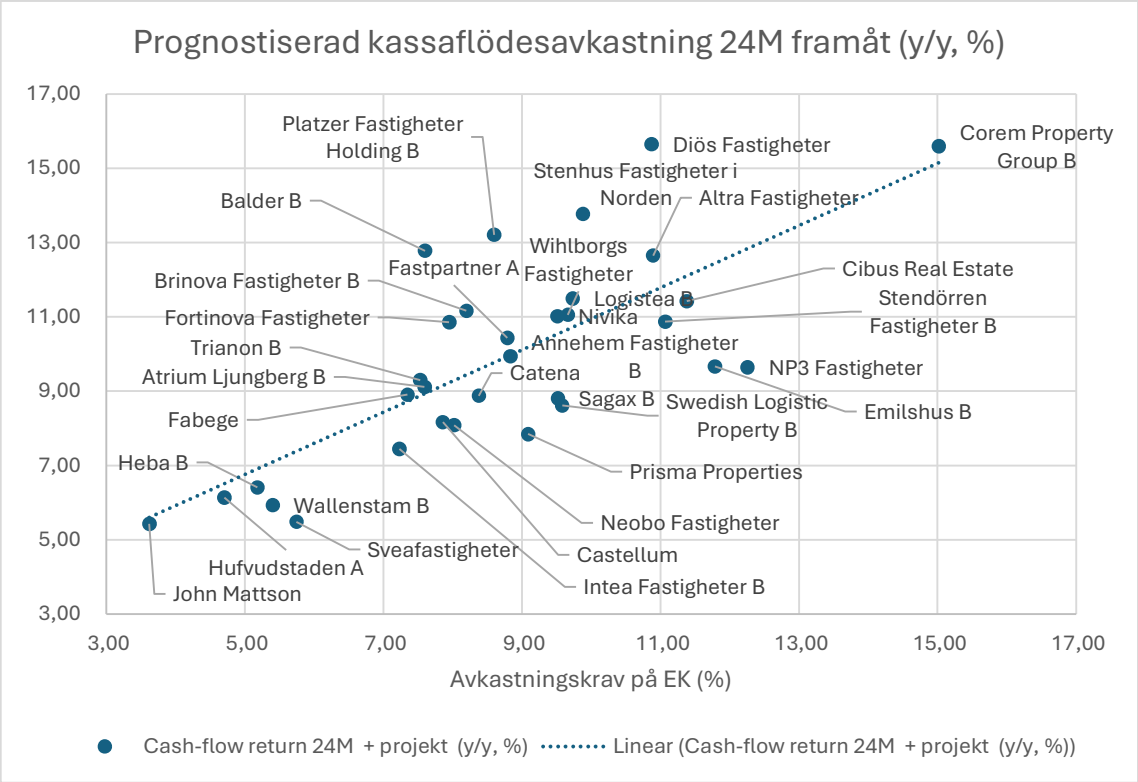
Modell för OMX Stockholm Real Estate



Vår framåtblickande modell för OMX Stockholm Real Estate indikerar att marknaden för närvarande är lågt värderad i relation till underliggande makroekonomiska fundamenta, det vill säga BNP-tillväxt, inflation, marknadsräntor och kreditmarginaler. Trots att de långa marknadsräntorna har stigit under de senaste åren har nedgången i fastighetsaktier varit större än vad som kan motiveras av dessa fundamentala makrofaktorer. Modellen indikerar att marknaden handlas cirka 30 % under det beräknade modellvärdet för december 2026. Med hänsyn till modellens genomsnittliga prognosfel bedöms ett rimligt intervall för december 2026 vara cirka 19–42 procent över dagens nivå.

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 hela det insatta kapitalet. Det här är marknadskommunikation. Läs informationsbroschyren och faktabladet innan du fattar några definitiva beslut.

Kassaflödesavkastning per aktie (y-axeln) och avkastningskrav (x-axeln) för de noterade fastighetsbolagen



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 med tyngdpunkt inom kontor och kommersiella fastigheter (som Diös, Stenhus Fastigheter, Balder, Altra Fastigheter och Platzer) förväntas ha en kassaflödesavkastning på cirka 12–16 % per år under kommande år. Detta gäller i ett scenario där den ekonomiska tillväxten ligger i intervallet cirka 2,5–3 % och arbetslösheten sjunker. Historiskt har det funnits en tydlig samvariation mellan arbetslöshet och vakansgrader inom kontor och kommersiella fastigheter, vilket ytterligare stärker investeringscaset i ett scenario med ett förbättrat konjunkturläge under hösten 2026 och 2027.

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 hela det insatta kapitalet. Det här är marknadskommunikation. Läs informationsbroschyren och faktabladet innan du fattar några definitiva beslut.

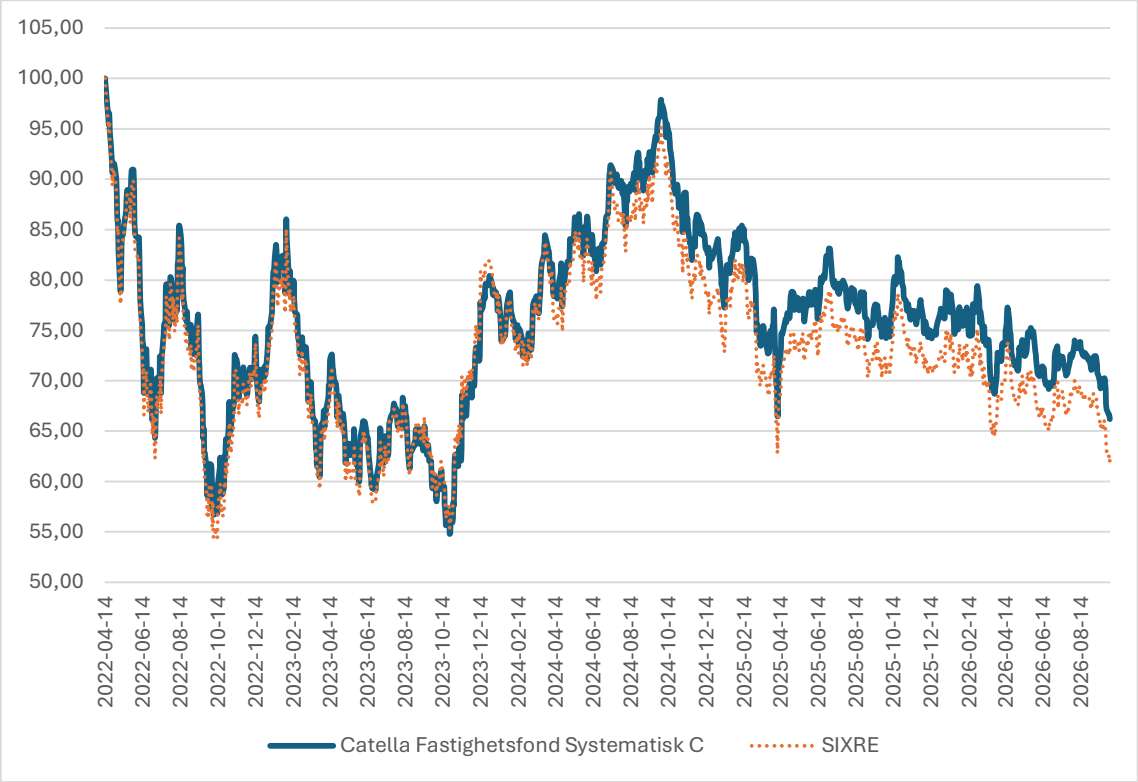
Om fonderna

Catella Fastighetsfond Systematisk

Catella Fastighetsfond Systematisk är en dagligen handlad UCITS-fond. Fonden är datadriven och baseras på en modellportfölj som uppdateras dagligen. Vi analyserar löpande risken i fastighetsbolagen utifrån vilka fastighetstyper bolagen har, deras kapitalstruktur samt de makroekonomiska förutsättningarna i de geografier där fastigheterna är belägna. Modellens princip är att fastighetsbolag med likartad risk i sina fastighetsportföljer också ska ha en likvärdig avkastning.

Fondens utveckling

Fonden avkastade totalt minus 6,9 % i september 2026, vilket var 0,9 procentenheter bättre än jämförelseindex. De aktier som bidrog mest till utvecklingen under månaden var Klarabo, Nivika och Atrium Ljungberg. 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.



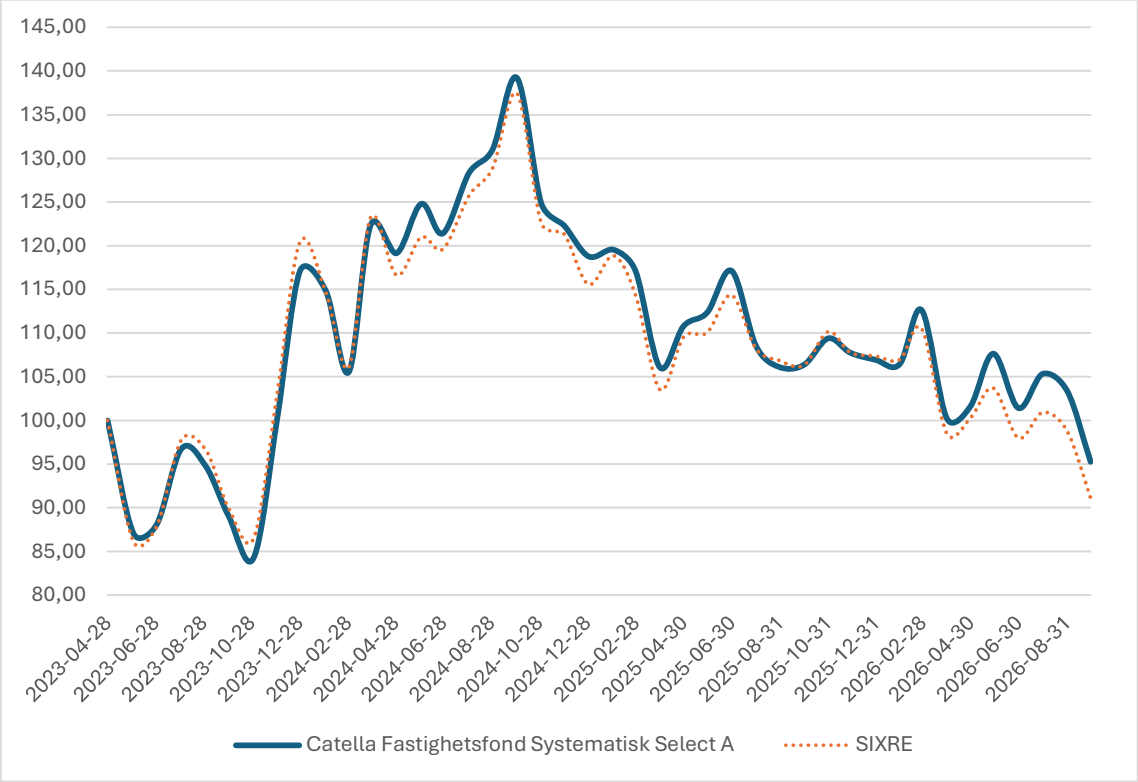
Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. Pengarna som investeras i fonden kan både öka och minska i värde, och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet. Det här är marknadskommunikation. Läs informationsbroschyren och faktabladet innan du fattar några definitiva beslut.

Catella Fastighetsfond Systematisk Select

Catella Fastighetsfond Systematisk Select är en kvartalsvis handlad aktiefond med större frihetsgrader att följa vår marknadsledande fastighetsmarknadsanalys i portföljförvaltningen. Fonden är datadriven och baseras på en modellportfölj som uppdateras dagligen. Vi analyserar löpande risken i fastighetsbolagen utifrån bolagens fastighetsbestånd, kapitalstruktur och de makroekonomiska förutsättningarna i de geografier där fastigheterna är belägna. Modellens princip är att fastighetsbolag med likartad risk i sina fastighetsportföljer också ska ha en likvärdig avkastning.

Fondens utveckling

Fonden avkastade totalt minus 7,8 % i september 2026, vilket var i linje med jämförelseindex. De aktier som bidrog mest till utvecklingen under månaden var Nivika, Stenhus Fastigheter och Altra Fastigheter. 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.



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 hela det insatta kapitalet. Det här är marknadskommunikation. Läs informationsbroschyren och faktabladet innan du fattar några definitiva beslut.

Vill du veta mer om strategin i våra fastighetsaktiefonder eller vår investeringsmetodik? Kontakta oss gärna – vi berättar mer om hur vi positionerar portföljerna för att dra nytta av nästa fas på fastighetsmarknaden.

Läs mer om våra fonder:

Catella Fastighetsfond Systematisk

Catella Fastighetsfond Systematisk Select

Kontakt

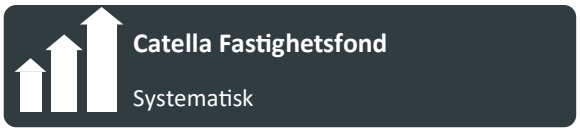
Arvid Lindqvist

arvid.lindqvist@fcgfonder.se

0703-298165

Fondförvaltare

FCG Fonder



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 hela det insatta kapitalet. 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.

Om du inte längre vill få våra utskick kan du avregistrera dig genom att svara på mejlet.

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 hela det insatta kapitalet. Det här är marknadskommunikation. Läs informationsbroschyren och faktabladet innan du fattar några definitiva beslut.