Coeli Listed Real Estate I SEK â?? April 2026

Denna information Ã¤r avsedd som marknadsfÃ¶ring.

Observera att informationen nedan beskriver andelsklassen (I SEK), som Ã¤r en andelsklass som Ã¤r reserverad fÃ¶r institutionella investerare. Placeringar i andra andelsklasser har i allmÃ¤nhet andra villkor vad gÃ¤ller bland annat avgifter, vilket pÃ¥verkar andelsklassens avkastning. NedanstÃ¥ende information om avkastning skiljer sig dÃ¤rfÃ¶r frÃ¥n avkastningen i andra andelsklasser.

Hur utvecklas Coeli Listed Real Estate?

I april avkastade fonden 3,1%, vilket var ca 1,4% bÃ¤ttre Ã¤n vÃ¥rt jÃ¤mfÃ¶relseindex VINX Nordic Real Estate som steg med ca 1,7%. 13 av fondens 20 innehav gav positiv avkastning medan tre var ofÃ¶rÃ¤ndrade. Fyra innehav uppvisade fallande bÃ¶rskurser.

Logistea, NP3 Fastigheter och Swedish Logistic Property bidrog mest till fondens positiva avkastning med kursuppgÃ¥ngar pÃ¥ 5-7% efter Ã¶vertygande resultatrapporter fÃ¶r Q1. De utomnordiska lager/logistikbolagen CTP och WDP var ocksÃ¥ lyckosamma positioner efter kursuppgÃ¥ngar pÃ¥ 12% respektive 6%, Ã¤ven det som en fÃ¶ljd av starka kvartalsrapporter. Wihlborgs, NCC och Pandox fÃ¶ll med 2-3%. NCC:s kvartalsresultat var nÃ¥got lÃ¤gre Ã¤n vÃ¤ntat p.g.a. den snÃ¶rika och kalla vintern som resulterade i lÃ¤gre volymer inom industridelen, nÃ¥got som inte oroar oss i ett lÃ¤ngre perspektiv. Wihlborgs fÃ¶ll efter att ha redovisat negativ nettouthyrning fÃ¶r fÃ¶rsta gÃ¥ngen pÃ¥ Ã¶ver 10 Ã¥r och Pandox resultat mottogs negativt efter att vinstbidraget frÃ¥n fjolÃ¥rets stora fÃ¶rvÃ¤rv blev lÃ¤gre Ã¤n vÃ¤ntat. Dessa tre bolag uppvisar dock god lÃ¶nsamhet och vi Ã¤r fortsatt trygga Ã¤gare av aktierna.

Vad pÃ¥verkade bÃ¶rssentimentet?

Inflation och rÃ¤ntepolitik

Vad gÃ¤ller inflation sÃ¥ Ã¤r de senaste officiella datapunkterna fortfarande pÃ¥ en stabil nivÃ¥ som Ã¶verlag har Ã¶verraskat pÃ¥ nedsidan. Den svenska inflationen, som Ã¤r mest relevant fÃ¶r de bolag vi investerar i, sjÃ¶nk i mars dÃ¥ lÃ¤gre mat- och elpriser vÃ¤gde upp de hÃ¶gre brÃ¤nslepriserna. I USA sÃ¥g vi liknande tendenser. SÃ¥ lÃ¤nge prisuppgÃ¥ngarna Ã¤r begrÃ¤nsade till energi kommer centralbankerna rimligen inte behÃ¶va Ã¤ndra sin rÃ¤ntepolitik i nÃ¥gon betydande utstrÃ¤ckning. RÃ¤ntemarknaden Ã¤r dock mer svÃ¤ngig, och mer beroende av kortsiktiga fÃ¶rÃ¤ndringar i energipriser, Ã¤n centralbankernas mer lÃ¥ngsiktiga rÃ¤ntepolitik. Under mÃ¥naden fÃ¶ll svenska marknadsrÃ¤ntor med 5-10 bps beroende pÃ¥ lÃ¶ptid. Den amerikanska 10-Ã¥riga statsobligationsrÃ¤ntan som brukar pÃ¥verka bÃ¶rshumÃ¶ret var relativt stabil under mÃ¥naden.

Senaste nytt vad gÃ¤ller bolagens fundamentala utveckling

Under mÃ¥naden har vi tagit emot mÃ¥nga av de bÃ¶rsnoterade nordiska fastighetsbolagens resultatrapporter fÃ¶r Q1 2026. Generellt konstaterar vi att samma trender som tidigare gÃ¤ller Ã¤ven under detta kvartal.

SubstansvÃ¤rden

SubstansvÃ¤rdena stiger fÃ¶r 7:e kvartalet i rad till fÃ¶ljd av svagt stigande fastighetsvÃ¤rden och upparbetat eget kapital under kvartalet. Genomsnittet fÃ¶r hela sektorn Ã¤r hittills + ca 7% jÃ¤mfÃ¶rt med samma kvartal i fjol. Av de bolag som har presenterat sina resultat var Emilshus och Intea bÃ¤st

med redovisade uppgÃ¥ngar i substansvÃ¤rde pÃ¥ 18-19%.

FÃ¶rvaltningsresultat och nettouthyrning

FÃ¶rvaltningsresultaten fortsÃ¤tter ocksÃ¥ att stiga med ett genomsnitt fÃ¶r de bolag som hittills har rapporterat pÃ¥ + ca 6%. De allra flesta bolag uppvisar hÃ¶gre hyresintÃ¤kter som en fÃ¶ljd av inflationsjusteringar, fÃ¤rdigstÃ¤llda projekt och fÃ¶rvÃ¤rv av nya fastigheter. Den genomsnittliga rÃ¤ntenivÃ¥n fÃ¶r lÃ¥nat kapital ligger kvar runt 3,5%. Nettouthyrningen fÃ¶r sektorn som helhet Ã¤r positiv fÃ¶r tredje kvartalet i rad och Ã¤ven specifikt fÃ¶r kontor i Stockholm som Ã¤r det mest konjunkturkÃ¤nsliga segmentet.

Kreditmarknaden

Under mÃ¥naden har vi trÃ¤ffat mÃ¥nga av de bÃ¶rsnoterade fastighetsbolagen. De har en lik syn pÃ¥ tillgÃ¥ngen pÃ¥ lÃ¥nat kapital som beskrivs som mycket god bÃ¥de i bank och i obligationsmarknaden. I bÃ¶rjan av Ã¥ret var kreditmarknaden mycket het med ytterligare fallande kreditmarginaler jÃ¤mfÃ¶rt med i hÃ¶stas. Efter MellanÃ¶stern-konfliktens utbrott har kreditmarginalerna varit i princip ofÃ¶rÃ¤ndrade fÃ¶r traditionella banklÃ¥n men stigit ca 10-20 bps pÃ¥ obligationsmarknaden. Detta innebÃ¤r att den totala upplÃ¥ningskostnaden (basrÃ¤nta plus marginal) Ã¤r pÃ¥ ca samma nivÃ¥ som fÃ¶r ett Ã¥r sedan fÃ¶r obligationslÃ¥n men nÃ¥got lÃ¤gre fÃ¶r traditionella banklÃ¥n, trots den senaste tidens uppgÃ¥ng i marknadsrÃ¤ntor. Transaktionskonsulter vittnar om att fastighetsinvesterares intresse fÃ¶r nordiska fastigheter Ã¤r stabilt, Ã¤ven efter MellanÃ¶stern-konfliktens utbrott. Ã?ven flera av de fÃ¶rvÃ¤rvs- och investeringsintensiva bÃ¶rsnoterade fastighetsbolagen har fortsatt att fÃ¶rvÃ¤rva nya fastigheter fÃ¶r att skapa Ã¶kade kassaflÃ¶den.

VÃ¥r konklusion

Vi konstaterar Ã¤r att fastighetsbolagens vinster och vÃ¤rden stiger och att de investerar vidare med tydlig framtidstro. Bankerna och kreditmarknadens investerare Ã¤r fortsatt mycket positiva till sektorn. Samtidigt har Nordens fastighetsaktieindex fallit med ca 7% sedan Ã¥rsskiftet. Vi kan Ã¥terigen konstatera att aktiemarknaden Ã¤r frikopplad frÃ¥n verkligheten vilket borde innebÃ¤ra intressanta mÃ¶jligheter.

Fondens strategi och positionering

Vi investerar i bolag som har en bevisad fÃ¶rmÃ¥ga att skapa aktieÃ¤garvÃ¤rde genom lÃ¶nsam tillvÃ¤xt. Vi prioriterar att investera i fÃ¶retag som genererar starka kassaflÃ¶den och som har vilja och finansiell fÃ¶rmÃ¥ga att gÃ¶ra investeringar fÃ¶r tillvÃ¤xt och Ã¶kat vÃ¤rdeskapande fÃ¶r aktieÃ¤garna. Inom ramen fÃ¶r UCITS-reglerna har fonden hÃ¶g koncentration mot de bolag vi bedÃ¶mer kommer ge hÃ¶gst avkastning till aktieÃ¤garna.

Vi Ã¤r fÃ¶r nÃ¤rvarande nÃ¶jda med vÃ¥r portfÃ¶lj varfÃ¶r mÃ¥naden inte innehÃ¶ll nÃ¥gra meningsfulla positionsfÃ¶rÃ¤ndringar.

Tabellerna nedan visar Ã¶versiktligt vilka geografier och fastighetssegment som fonden har exponering mot[1].

Geografisk fÃ¶rdelning

Stockholm	14%
GÃ¶teborg	4%
MalmÃ¶	10%
Ã?vriga Sverige	39%
Finland	6%
Norge	6%
Danmark	3%
Ã?vriga Europa	14%
Kassa	4%

Segment-fÃ¶rdelning	
Lager/logistik/lÃ¤tt industri	47%
Bygg och projektutveckling	11%
Kontor	11%
Dagligvaror	8%
Social infrastruktur	8%
Hotell	4%
Ã?vrig handel	3%

HyresbostÃ¤der	2%
Ã?vrigt	2%
Kassa	4%

Med hopp om en fredlig vÃ¤rld och stigande bÃ¶rser,

Peter Norhammar

[1] SammanstÃ¤llningen baseras pÃ¥ bolagens underliggande fastighetsexponering och Ã¤r ungefÃ¤rlig.

Date Created
2026/05/06