
Coeli Listed Real Estate I SEK – April 2026

Denna information är avsedd som marknadsföring.

Observera att informationen nedan beskriver andelsklassen (I SEK), som är en andelsklass som är reserverad för institutionella investerare. Placeringar i andra andelsklasser har i allmänhet andra villkor vad gäller bland annat avgifter, vilket påverkar andelsklassens avkastning. Nedanstående information om avkastning skiljer sig därför från avkastningen i andra andelsklasser.

Hur utvecklas Coeli Listed Real Estate?

I april avkastade fonden 3,1%, vilket var ca 1,4% bättre än vårt jämförelseindex VINX Nordic Real Estate som steg med ca 1,7%. 13 av fondens 20 innehav gav positiv avkastning medan tre var oförändrade. Fyra innehav uppvisade fallande börskurser.

Logistea, NP3 Fastigheter och Swedish Logistic Property bidrog mest till fondens positiva avkastning med kursuppgångar på 5-7% efter övertygande resultatrapporter för Q1. De utomnordiska lager/logistikbolagen CTP och WDP var också lyckosamma positioner efter kursuppgångar på 12% respektive 6%, även det som en följd av starka kvartalsrapporter. Wihlborgs, NCC och Pandox föll med 2-3%. NCC:s kvartalsresultat var något lägre än väntat p.g.a. den snörika och kalla vintern som resulterade i lägre volymer inom industridelen, något som inte oroar oss i ett längre perspektiv. Wihlborgs föll efter att ha redovisat negativ nettouthyrning för första gången på över 10 år och Pandox resultat mottogs negativt efter att vinstbidraget från fjolårets stora förvärv blev lägre än väntat. Dessa tre bolag uppvisar dock god lönsamhet och vi är fortsatt trygga ägare av aktierna.

Vad påverkade börssentimentet?

Inflation och räntepolitik

Vad gäller inflation så är de senaste officiella datapunkterna fortfarande på en stabil nivå som överlag har överraskat på nedsidan. Den svenska inflationen, som är mest relevant för de bolag vi investerar i, sjönk i mars då lägre mat- och elpriser vägde upp de högre bränslepriserna. I USA såg vi liknande tendenser. Så länge prisuppgångarna är begränsade till energi kommer centralbankerna rimligen inte behöva ändra sin räntepolitik i någon betydande utsträckning. Räntemarknaden är dock mer svängig, och mer beroende av kortsiktiga förändringar i energipriser, än centralbankernas mer långsiktiga räntepolitik. Under månaden föll svenska marknadsräntor med 5-10 bps beroende på löptid. Den amerikanska 10-åriga statsobligationsräntan som brukar påverka börshumöret var relativt stabil under månaden.

Senaste nytt vad gäller bolagens fundamentala utveckling

Under månaden har vi tagit emot många av de börsnoterade nordiska fastighetsbolagens resultatrapporter för Q1 2026. Generellt konstaterar vi att samma trender som tidigare gäller även under detta kvartal.

Substansvärden

Substansvärdena stiger för 7:e kvartalet i rad till följd av svagt stigande fastighetsvärden och upparbetat eget kapital under kvartalet. Genomsnittet för hela sektorn är hittills + ca 7% jämfört med samma kvartal i fjol. Av de bolag som har presenterat sina resultat var Emilshus och Intea bäst medredovisade uppgångar i substansvärde på 18-19%.

Förvaltningsresultat och nettouthyrning

Förvaltningsresultaten fortsätter också att stiga med ett genomsnitt för de bolag som hittills har rapporterat på + ca 6%. De allra flesta bolag uppvisar högre hyresintäkter som en följd av inflationsjusteringar, färdigställda projekt och förvärv av nya fastigheter. Den genomsnittliga räntenivån för lånat kapital ligger kvar runt 3,5%. Nettouthyrningen för sektorn som helhet är positiv för tredje kvartalet i rad och även specifikt för kontor i Stockholm som är det mest konjunktur känsliga segmentet.

Kreditmarknaden

Under månaden har vi träffat många av de börsnoterade fastighetsbolagen. De har en lik syn på tillgången på lånat kapital som beskrivs som mycket god både i bank och i obligationsmarknaden. I början av året var kreditmarknaden mycket het med ytterligare fallande kreditmarginaler jämfört med i höstas. Efter Mellanöstern-konfliktens utbrott har kreditmarginalerna varit i princip oförändrade för traditionella banklån men stigit ca 10-20 bps på obligationsmarknaden. Detta innebär att den totala upplåningskostnaden (basränta plus marginal) är på ca samma nivå som för ett år sedan för obligationslån men något lägre för traditionella banklån, trots den senaste tidens uppgång i marknadsräntor. Transaktionskonsulter vittnar om att fastighetsinvesterares intresse för nordiska fastigheter är stabilt, även efter Mellanöstern-konfliktens utbrott. Även flera av de förvärvs- och investeringsintensiva börsnoterade fastighetsbolagen har fortsatt att förvärva nya fastigheter för att skapa ökade kassaflöden.

Vår konklusion

Vi konstaterar att fastighetsbolagens vinster och värden stiger och att de investerar vidare med tydlig framtidstro. Bankerna och kreditmarknadens investerare är fortsatt mycket positiva till sektorn. Samtidigt har Nordens fastighetsaktieindex fallit med ca 7% sedan årsskiftet. Vi kan återigen konstatera att aktiemarknaden är frikopplad från verkligheten vilket borde innebära intressanta möjligheter.

Fondens strategi och positionering

Vi investerar i bolag som har en bevisad förmåga att skapa aktieägarvärde genom lönsam tillväxt. Vi prioriterar att investera i företag som genererar starka kassaflöden och som har vilja och finansiell förmåga att göra investeringar för tillväxt och ökat värdeskapande för aktieägarna. Inom ramen för UCITS-reglerna har fonden hög koncentration mot de bolag vi bedömer kommer ge högst avkastning till aktieägarna.

Vi är för närvarande nöjda med vår portfölj varför månaden inte innehöll några meningsfulla positionsförändringar.

Tabellerna nedan visar översiktligt vilka geografier och fastighetssegment som fonden har exponering mot [\[1\]](#).

Geografisk fördelning

Stockholm 14%

Göteborg 4%

Malmö 10%

Övriga Sverige 39%

Finland 6%

Norge 6%

Danmark 3%

Övriga Europa 14%

Kassa 4%

Segment-fördelning

Lager/logistik/lätt industri 47%

Bygg och projektutveckling 11%

Kontor 11%

Dagligvaror 8%

Social infrastruktur 8%

Hotell 4%

Övrig handel 3%

Hyresbostäder	2%
---------------	----

Övrigt	2%
--------	----

Kassa	4%
-------	----

Med hopp om en fredlig värld och stigande börser,

Peter Norhammar

[\[1\]](#) Sammanställningen baseras på bolagens underliggande fastighetsexponering och är ungefärlig.

Date Created

2026/05/06