

Årsberättelse 2020

Coeli Asset Management AB

Sveavägen 24-26

111 57 Stockholm

www.coeli.se

INLEDNING

Verkställande direktören för Coeli Asset Management AB, (556608-7648), får härmed avge årsberättelsen för perioden 2020-01-01 – 2020-12-31 för följande fond:

IKC Fastighetsfond (Org.nr 515602-7285)

Alla fonder är värdepappersfonder enligt Lag (2004:46) om värdepappersfonder ("LVF").

IKC Fastighetsfond

Årsberättelse 2020

orgnr 515602-7285

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

IKC Fastighetsfond

Allmänt om verksamheten

Coeli Asset Management AB har sitt säte i Stockholm och fick förnyat tillstånd att bedriva fondverksamhet 2016-06-30. Coeli Asset Management AB tog över från IKC Fonder AB som fondbolag för fonden 2020-10-01.

Portföljförvaltningen av fonden är utlagd till IKC Fonder ABs systerbolag IKC Capital AB, ett värdepappersbolag med tillstånd att bedriva diskretionär förvaltning. Förvaltarna för fonden hos IKC Capital AB är Niklas Hultqvist och Inge Knutsson. Fondadministrationen är utlagd till FCG Fonder AB.

De finansiella marknaderna

I inledningen av året steg de amerikanska aktiemarknaderna till nya rekordnivåer i samband med att fas 1 av handelsavtalet mellan Kina och USA undertecknades. Aktiemarknaderna föll tillbaka när oron för spridningen av Corona-viruset i Kina ökade. I inledningen av februari steg aktiemarknaderna i samband med att den amerikanska tillverkningsindustrin utvecklades bättre än förväntat. Den kinesiska aktiemarknaden föll emellertid kraftigt med anledning av Corona-virusets spridning. I slutet av februari föll aktiemarknaderna med full kraft när oron för de ekonomiska effekterna av Corona-viruset tilltog. Börsrasen påverkade alla sektorer negativt, i synnerhet föll flyg- och andra reserelaterade bolag. Den amerikanska centralbankens snabba räntesänkning och den amerikanska kongressens annonserade stödpaket på 7,8 miljarder dollar lyckades inte att lugna aktiemarknaderna. Nedgången på aktiemarknaderna accelererade i samband med att räntor på långa statsobligationer i USA föll samtidigt som oljepriset rasade när Ryssland och Saudiarabien misslyckades med att enas om produktionsnedskärningar. I mitten av mars sänkte den amerikanska centralbanken räntan ytterligare och man beslöt även att köpa stats- och bostadsobligationer för ca 700 miljarder dollar. Detta fick aktiemarknaderna att falla kraftigt pga. oro för en global recession.

I slutet av mars och inledningen av april steg aktiemarknaderna i samband med att nya amerikanska stimulanspaket motsvarande ca 3000 miljarder dollar annonserades. I mitten av april kollapsade priset på amerikansk WTI-olja pga. låg efterfrågan tillsammans med akut brist på lagringsmöjligheter vid tillfället. Aktiemarknaderna steg i samband med att ett amerikanskt stimulanspaket motsvarande ca 484 miljarder dollar till krisåtgärder annonserades. I takt med att flertalet länder påbörjade processen att öppna upp sina ekonomier igen utvecklades aktiemarknaderna positivt. I mitten av maj föll aktiemarknaderna tillbaka när motsättningarna mellan USA och Kina ökade. Aktiemarknaderna steg kraftigt efter att läkemedelsbolaget Moderna bekräftade positiva testresultat för ett vaccin mot Covid-19 viruset. Ökad riskaptit i samband med att allt fler länder lättade på restriktionerna bidrog till att aktiemarknaderna steg i slutet av första halvåret.

I inledningen av andra halvåret steg aktiemarknaderna i samband med bättre än förväntade sysselsättningsciffror för den amerikanska ekonomin. Starka rapporter från de stora amerikanska teknologibolagen bidrog till att de amerikanska aktiemarknaderna steg till nya rekordnivåer i augusti. Aktiemarknaderna föll i inledningen av september när investerare tog hem vinster i företrädesvis teknologisektorn. Aktiemarknaderna fortsatte att utvecklas svagt i anknytning till uttalanden från Donald Trump om att ekonomiskt frikoppla den amerikanska ekonomin från Kina och i samband med att AstraZeneca tillfälligt stoppade sina tester av ett Covid-19 vaccin. I inledningen av oktober steg aktiemarknaderna på förhoppningar om ett nytt amerikanskt stimulanspaket, men svagare än förväntade rapporter från de amerikanska bankerna fick aktiemarknaderna att falla tillbaka. Den negativa utvecklingen på aktiemarknaderna fortsatte på grund av det låsta läget

för förhandlingarna om ett nytt amerikanskt stimulanspaket. I slutet av oktober föll aktiemarknaderna när oro för stigande smittspridning och nya restriktioner i Europa och USA bidrog till minskad riskvilja bland investerare.

Aktiemarknaderna steg i inledningen av november i samband med att osäkerheten kring det amerikanska presidentvalet avtog. Rädslan för ett ogynnsamt valresultat minskade när det stod klart att makten i senaten och representanthuset sannolikt skulle komma att delas mellan republikaner och demokrater. Utsikterna för fortsatt oförändrade regelverk och uteblivna skattereformer innebar att i synnerhet läkemedels- och teknologibolagen steg på aktiemarknaderna. Amerikanska långräntor vände upp i samband med att Pfizer annonserade positiva testresultat för sitt vaccin mot Coronaviruset, vilket fick värdebolagen att stiga medan tillväxtbolagen föll tillbaka. I slutet av november och början av december steg aktiemarknaderna till nya rekordnivåer pådrivet av optimism kring ett kommande amerikanskt stimulanspaket. Uppgången förstärktes ytterligare av bättre än förväntad statistik för utveckling i både den europeiska och kinesiska industrisektorn. Framsteg i förhandlingarna kring ett nytt amerikanskt stödpaket motsvarande 900 miljarder dollar bidrog till att aktiemarknaderna steg till nya rekordnivåer i slutet av året.

Under helåret 2020 steg världsindex mätt i SEK med ca 2,2 procent medan den svenska aktiemarknadens index SIXPRX steg med ca 14,8 procent.

Fondens utveckling

IKC Fastighetsfond steg i värde under helåret 2020 med 9,55 procent (andelsklass A) efter avdrag för förvaltningskostnader och övriga kostnader.

Kommentar till resultatutfallet

Svenska fastighetsaktier steg i inledningen av året, till slutet av februari när Corona-pandemin slog till och ändrade förutsättningarna. Kreditmarknaden för fastighetsobligationer torkade upp och kreditriskpremien ökade, vilket innebar att bland annat finansieringskostnaden ökade för fastighetsbolagen. Risker för fallande hyresintäkter och lägre värden på fastigheter innebar att svenska fastighetsaktier föll kraftigt i februari och mars. Under andra kvartalet stabiliserades utvecklingen för svenska fastighetsaktier och under andra halvåret skedde en gradvis återhämtning främst för fastighetsaktier inom segmenten bostäder, samhällsfastigheter och logistik/lager. Efter att pandemin slog till har kapitalkostnaden att finansiera sig på obligationsmarknaden utvecklats i olika riktning för de olika segmenten inom fastighetssektorn, vilket bidrog till den stora diskrepansen i värdering på aktiemarknaden. I synnerhet fastighetsbolag inom hotell och detaljhandel utvecklades negativt under året. På den svenska fastighetsmarknaden har efterfrågan på lokaler och i synnerhet bostäder varit fortsatt god med låga vakanser. Transaktionsmarknaden fick nytt liv främst under andra halvåret då intresset för bl.a. logistikfastigheter och fastigheter för lätt industri ökade. Efterfrågan på flexibla kontorslokaler i bra lägen har varit stabil under året, både i Stockholm, Göteborg och Malmö. Vakanserna är låga och fastighetsbolagen har kunnat höja hyrorna under året.

Fondens andelsvärde steg under året med 9,55 procent. Fondens stora innehav med exponering mot företrädesvis hyresfastigheter och samhällsfastigheter klarade sig bättre relativt fondens innehav med exponering mot hotell, restaurang, detaljhandel och kontor. Fondens låga exponering mot detaljhandel och hotell var gynnsam för värdeutvecklingen under året. De innehav som bidrog positivt till fondens värdeutveckling under året var bl.a. K-fastigheter, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden, Sagax, Offentliga Hus i Norden och Fastator. De innehav som bidrog negativt var bl.a. Corem Property Group, Klövern, Brinova Fastigheter, Amasten Fastigheter och Stendörren Fastigheter.

Fondens tillgångar har under året uteslutande varit svenska och har därmed inte direkt påverkats av valutakursförändringar.

Omsättningen i portföljen har varit relativt låg under året. Nya aktieinnehav under första halvåret var bl.a. K-Fastigheter och Genova Property Group som båda är små snabbväxande fastighetsbolag med stor exponering mot hyresbostäder. Innehaven i bl.a. Wihlborgs och Diös viktades upp pga. stabila kassaflöden. Fondens stora innehav i Samhällsbyggnadsbolaget viktades ned i början av första halvåret efter god kursutveckling. Vidare viktades bl.a. Fabege ned för att minska exponeringen mot kontorsuthyrning. Under första halvåret såldes innehaven i Klöver, Hufvudstaden, Corem Property Group och Catena pga. sämre utsikter för värdestegring. Nya aktieinnehav under andra halvåret var bl.a. Cibus Nordic Real Estate, Kungsleden och Offentliga Hus i Norden. Innehaven i bl.a. Diös Fastigheter, K-Fastigheter och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden viktades upp pga. goda utsikter för värdetillväxt. Innehavet i Fabege viktades ned ytterligare under andra halvåret pga. ökade risker för hyresnivåerna på kontor i centrala Stockholm. Innehavet i Fastator viktades ned i samband med att dotterbolaget Offentliga Hus noterades. Innehavet i Offentliga Hus i Norden såldes efter att Samhällsbyggnadsbolaget i Norden lagt ett bud på bolaget och kursen steg kraftigt. Innehavet i John Mattson Fastighetsföretag såldes under andra halvåret pga. sämre utsikter för värdetillväxt.

Fondens placeringar

Fonden är en aktiefond med särskild inriktning mot den svenska bygg- och fastighetsmarknaden. Fonden kan också investera i bolag som bedriver hotellverksamhet. Trettio procent av fondens tillgångar kan investeras i samma typ av tillgångar utanför Sverige utan geografisk begränsning. Maximalt 10 procent av fondförmögenheten får placeras i andra andelar i andra fonder. Fonden investerar i företag som förvaltarna bedömer kunna få en gynnsam värdeutveckling. Placeringshorisonten är lång.

Fonden hade vid årsskiftet ca 97 procent i nettoexponering mot aktiemarknaden och ca 3 procent i likvida medel. Fonden hade vid årets slut innehav i 23 bolag vilket ger en bred och diversifierad exponering mot den svenska fastighetssektorn. En stor del av innehaven är företag med inriktning mot fastighetsuthyrning. Största innehav i portföljen vid årets slut var Samhällsbyggnadsbolaget i Norden 9,1 %, Balder 9,0 %, Sagax 7,6 %, Offentliga Hus i Norden 5,8 % och K-Fastigheter 5,1 %. Fondens väsentliga risker på balansdagen var marknadsrisk och branschrisk.

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden är ett fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd omfattande samhällsfastigheter i Norden och bostäder i Sverige. En stor andel av intäkterna kommer från skattefinansierade verksamheter vilket ger stabila kassaflöden och lägre konjunkturkänslighet.

Balder är ett fastighetsbolag med ett brett fastighetsbestånd omfattande bostäder, kommersiella lokaler och hotell. Fastigheterna är belägna främst i Sveriges storstadsregioner. Vidare har Balder ett stort innehav i Collector med verksamhet inom bland annat finans- och inkassotjänster.

Sagax är ett fastighetsbolag med inriktning mot företrädesvis kommersiella lager- och industrilokaler. Bolaget äger fastigheter i Sverige, Finland, Danmark, Frankrike, Nederländerna, Spanien och Tyskland. Fokus ligger på långa hyreskontrakt, låga vakanser och stabila kassaflöden.

Offentliga Hus i Norden är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar svenska samhällsfastigheter. Bolaget är tillväxtorienterat och växer i takt med det ökade behovet av samhällsfastigheter. Offentliga Hus i Norden har företrädesvis stat, landsting och kommuner som hyresgäster vilket ger stabila kassaflöden, långa hyreskontrakt och relativt låg konjunkturkänslighet.

K-Fastigheter ett snabbväxande fastighetsbolag med inriktning mot bostäder. Bolaget har en affärsmodell som bygger på egenutvecklade koncepthus med kostnadseffektiva byggprocesser. Man äger i huvudsak hela värdekedjan från

projektutveckling till byggnation och därefter förvaltning av fastigheten. Fastighetsbeståndet finns huvudsakligen i Öresundsområdet, men expansion sker även inom andra tillväxtregioner.

Hållbarhetsinformation

IKC Capital arbetar med hållbarhetsaspekter såsom miljöaspekter och sociala aspekter. Hållbarhetsarbetet bedrivs genom att exkludera bolag som är verksamma inom vissa sektorer. I fonderna arbetar IKC Capital med att exkludera bolag som är inblandade i produktion av, enligt internationell rätt, förbjudna vapen såsom klusterbomber, personminor, kemiska och biologiska vapen samt kärnvapen.

Hållbarhetsrelaterade egenskaper som främjas i förvaltningen av fonden, eller som ingår i fondens målsättning:

- Miljörelaterade egenskaper (t.ex. bolagens inverkan på miljö och klimat).
- Sociala egenskaper (t.ex. mänskliga rättigheter, arbetstagar rättigheter och likabehandling).
- Praxis för god styrning (t.ex. aktieägares rättigheter, frågor om ersättningar till ledande befattningshavare och motverkande av korruption).

Metoder som används för att integrera hållbarhetsrisker, främja miljörelaterade eller sociala egenskaper eller för att uppnå ett hållbarhetsrelaterat mål:

Fonden väljer in:

Vid fondens bolagsval tar förvaltarna inte bara hänsyn till ekonomisk avkastning utan även till miljö-, sociala- och bolagsstyrningsfaktorer i investeringsprocessen. De bolag fonden investerar i förväntas ta ansvar för sin verksamhet och nå upp till de förväntningar som finns utsatta i internationella ramverk (se mer nedan under avsnittet "Internationella normer"), samtidigt som fonden undviker att investera i bolag som inte lever upp till dessa kriterier. Vi är övertygade om att bolag med hållbara affärsmodeller är mer lönsamma och genom att identifiera dessa skapar vi långsiktigt värde för fondandelsägarna.

Fonden väljer bort:

Fonden placerar inte i bolag som är involverade i följande produkter och tjänster. Högst fem procent av omsättningen i det bolag där placeringen sker får avse verksamhet som är hänförlig till den angivna produkten eller tjänsten.

Produkter och tjänster som fonden inte investerar i:

- Klusterbomber, personminor
- Kemiska och biologiska vapen
- Kärnvapen

Uppföljning av hållbarhetsarbete:

Internationella normer avser internationella konventioner, lagar och överenskommelser såsom FN Global Compact och OECD:s riktlinjer för multinationella företag som rör frågor om miljö, mänskliga

rättigheter, arbetsvillkor och affärsetik. Fonden investerar inte i bolag som kränker internationella normer. Bedömningen görs antingen av fondbolaget självt eller av fondens tredje leverantör av data.

Information om ersättningar

Coeli Asset Management AB (Bolaget) har fastställt Riktlinjer för ersättningar i enlighet med de gällande föreskrifter som finns upprättade av Finansinspektionen.

Riktlinjernas syfte är såväl att den ska vara förenlig med bolagets affärsstrategi, mål, värderingar och intressen samt den inte ska uppmuntra till ett överdrivet risktagande i förhållande till de begränsningar som följer av riskprofiler, fondbestämmelser, bolagsordning eller motsvarande regelverk för de av Bolaget förvaltade portföljerna.

Bolaget ersätter sina anställda genom fast och i förekommande fall rörlig ersättning. Med fast ersättning avses fastställd grundlön eller timarvode.

Samtliga anställda i Bolaget kan, om inget annat anges i ersättningspolicyn eller andra interna styrdokument, komma att erhålla rörlig ersättning. Rörlig ersättning ska baseras på relevanta och i förhand fastställda kriterier som är mätbara. Kriterierna ska återspegla en hållbar och riskjusterad prestation samt prestation utöver det som krävs för att uppfylla kraven i den anställdes arbetsbeskrivning som en del av anställningsavtalet.

Ersättningsmodeller som kan förekomma i Bolaget ska ha en lämplig balans mellan fasta och rörliga delar. De fasta delarna ska stå för en tillräckligt stor del av den anställdes totala ersättning för att det ska vara möjligt att sätta de rörliga delarna till noll. Den rörliga ersättningen får inte i något fall vara större än den fasta ersättningen. Rörlig ersättning till särskilt reglerad personal ska vara resultatbaserad och riskanpassad.

Styrelsen beslutar om all ersättning till personer inom Bolagets kontrollfunktioner. Kontrollfunktioner kan enbart erhålla fast ersättning. Beslut om ersättningar till kontrollfunktioner ska beredas av en oberoende styrelseledamot. Fast ersättning till övrig särskilt reglerad personal som inte ingår i den verkställande ledningen eller arbetar inom kontrollfunktioner ska beslutas av VD. Det gäller såväl fast som rörlig ersättning.

Det sammanlagda ersättningsbelopp som särskilt reglerad personal, som definieras enligt 1 kap. 9 § andra stycket 31 Finansinspektionens Föreskrifter 2013:9, fått utbetalt under 2020 är enligt följande:

	Den verkställande ledningen	Anställda med ansvar för kontrollfunktioner	Risktagare
- Antal anställda	6	4	11
- Utbetald total fast ersättning*	5 842	1 883	10 282
- Utbetald total rörlig ersättning*	752	100	523

* Ersättningsbeloppet anges exklusive arbetsgivaravgifter.

NYCKELTAL

Fondens utveckling

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Fondförmögenhet	147 846 858	113 567 778	89 967 388	197 438 365	219 860 139	182 361 271
Antal utelöpande fondandelar	657 984	553 616	827 654	1 670 189	1 957 582	1 677 878
- Andelsklass A	233 846	129 528	619 143	1 455 421	1 732 975	1 625 461
- Andelsklass B	424 138	424 088	208 511	214 768	224 607	52 416
Andelsvärde, kr						
- Andelsklass A	221,27	201,99	143,70	134,27	125,93	111,82
- Andelsklass B	226,59	206,10	146,13	135,90	127,01	112,20
Fondens totalavkastning, %						
- Andelsklass A	9,55	40,56	7,02	6,62	12,62	11,62
- Andelsklass B	9,94	41,04	7,53	7,00	13,20	12,20

Risk- och avkastningsmått

Totalrisk för fonden ¹ , %	
- Andelsklass A	26,63
- Andelsklass B	26,64
Totalrisk jmf index, %	
Fondens genomsnittliga årsavkastning 2 år,%	
- Andelsklass A	25,05
- Andelsklass B	25,49
Fondens genomsnittliga årsavkastning 5 år,%	
- Andelsklass A	15,27
- Andelsklass B	15,74
Aktiv risk %	18,92

Kostnader

Förvaltningsavgift, fast %	
- Andelsklass A	1,00
- Andelsklass B	0,60
Förvaltningsavgift, rörlig %	
- Andelsklass A	-
- Andelsklass B	-
Transaktionskostnader	103 527
- varav analyskostnader, tkr	-
Transaktionskostnader, % av oms.	0,05
Årlig avgift, %	
- Andelsklass A	1,04
- Andelsklass B	0,64
Insättningsavgift (tillfaller fondbolaget)	
- Andelsklass A	Ingen
- Andelsklass B	Ingen
Uttagsavgift (tillfaller fonden)	
- Andelsklass A	Ingen
- Andelsklass B	Ingen
Förvaltningskostnad 1 år, kr	
- Engångsinsättning 10 000 kr	
- Andelsklass A	155,27
- Andelsklass B	93,16

-Löpande sparande 100 kr/mån	
- Andelsklass A	7,62
- Andelsklass B	4,61

Omsättning

Fondens omsättningshastighet ³ , ggr/år	0,77
Omsättning genom närstående värdepappersbolag kr	Ingen

Riskbedömning derivat enligt åtagandemetoden

Högsta hävstång %	-
Lägsta hävstång %	-
Genomsnittlig hävstång %	-

Jämförelseindex

MSCI World Real Estate	-19,30%	26,11%	-1,17%	0,48%	7,61%
------------------------	---------	--------	--------	-------	-------

Belopp i kronor

Resultaträkning

	Not	2020	2019
Intäkter och värdeförändring			
Värdeförändring på överlåtbara värdepapper		5 081 207	30 633 197
Värdeförändringar på övriga derivatinstrument		0	-315 078
Ränteintäkter		8 627	0
Utdelningar	1	1 659 891	1 747 607
Valutakursvinster och –förluster netto		84 968	253 301
Summa intäkter och värdeförändring		6 834 694	32 319 027
Kostnader			
Förvaltningskostnader			
- Ersättning till fondbolaget		-962 733	-636 716
Övriga kostnader	2	-103 460	-126 537
Summa kostnader		-1 066 193	-756 761
Årets resultat		5 768 501	31 555 774

Balansräkning

		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Överlåtbara värdepapper		142 905 400	106 303 260
Summa placeringar med positivt MV		142 905 400	106 303 260
Bankmedel och övriga likvida medel		5 812 534	7 433 506
Övriga tillgångar	6	144 600	25 200
Summa tillgångar		148 862 534	113 761 966
Skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	-94 217	-63 363
Övriga skulder	4	-921 458	-130 825
Summa skulder		-1 015 675	-194 188
Fondförmögenhet		147 846 858	113 567 778
Poster inom linjen			
		2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter			
Ställda säkerheter för OTC-derivatinstrument		0	0
Summa ställda säkerheter		0	0

Förändring av fondförmögenhet

	2020	2019
Fondförmögenheten vid årets början	113 567 778	89 967 388
Andelsutgivning	<u>155 937 416</u>	<u>47 437 312</u>
- Andelsklass A	155 891 411	25 251 428

- Andelsklass B	46 005	22 185 884
Andelsinlösen	<u>-127 426 836</u>	<u>-55 392 695</u>
- Andelsklass A	-127 385 024	-35 546 772
- Andelsklass B	-41 813	-19 845 923
Resultat enligt resultaträkning	5 768 501	31 555 774
Fondförmögenheten vid årets slut	147 846 859	113 567 778

Not 1. Utdelningar	2020-12-31	2019-12-31
Utdelningar	2 134 391	1 815 139
Skatt på utdelningar	-474 500	-67 532
Summa utdelningar	1 659 891	1 747 607

Not 2. Övriga kostnader	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskostnader	-103 458	-114 020
Öresavrundning	-2	-374
Summa övriga kostnader	-103 460	-114 394

Not 3. Övriga tillgångar	2020-12-31	2019-12-31
Fondlikvidfordran	144 600	25 200
Summa övriga tillgångar	144 600	25 200

Not 4. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode	-94 217	-63 363
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-94 217	-63 363

Not 5. Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Fondlikvidskuld	-921 458	-130 825
Summa övriga skulder	-921 458	-130 825

Finansiella instrument

Fondens innehav per 31 december 2020, uppdelat per bransch

Innehav	Antal	Kurs	Valuta	Marknads- värde SEK	Andel av fonden
Kategori 1					
Amasten Fastighets AB	800 000	7,76	SEK	6 208 000	4,2%
Brinova Fastigheter AB	205 000	28,60	SEK	5 863 000	4,0%
Castellum AB	21 000	208,70	SEK	4 382 700	3,0%
Cibus Nordic	26 000	167,60	SEK	4 357 600	3,0%
Dios Fastigheter AB	77 000	76,80	SEK	5 913 600	4,0%
Fabege AB	12 000	129,35	SEK	1 552 200	1,1%
FastPartner AB A	49 000	97,00	SEK	4 753 000	3,2%
Fastator AB	43 000	100,00	SEK	4 300 000	2,9%
Fastighets AB Balder	31 000	428,90	SEK	13 295 900	9,0%
Fastighets AB Trianon	24 000	137,00	SEK	3 288 000	2,2%
Genova Property Group AB	27 000	73,90	SEK	1 995 300	1,4%
Heba Fastighets AB	38 000	114,50	SEK	4 351 000	2,9%
K-fast Holding AB B	28 000	266,60	SEK	7 464 800	5,1%
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB B	21 000	198,00	SEK	4 158 000	2,8%
Kungsleden AB	57 000	90,10	SEK	5 135 700	3,5%
NP3 Fastigheter AB	56 000	121,20	SEK	6 787 200	4,6%
Nyfosa Fastigheter AB	78 000	81,95	SEK	6 392 100	4,3%
Offentliga Hus I Norden AB	560 000	15,36	SEK	8 601 600	5,8%
Platzer Fastigheter Holding AB	63 000	107,40	SEK	6 766 200	4,6%
Sagax AB B	66 000	169,60	SEK	11 193 600	7,6%
Samhallsbyggnadsbolaget i Nord B	470 000	28,66	SEK	13 470 200	9,1%
Stendorren Fastigheter AB	43 000	152,50	SEK	6 557 500	4,4%
Wihlborgs Fastigheter AB	33 000	185,40	SEK	6 118 200	4,1%
Fastighet				142 905 400	96,7%
Summa Kategori 1				142 905 400	96,7%
Summa överlåtbara värdepapper				142 905 400	96,7%
Summa värdepapper				142 905 400	96,7%
Bankmedel					
Likvida medel SEK				5 420 728	3,7%
Likvida medel SEK - Klientmedel				278 120	0,2%
Likvida medel EUR				113 684	0,1%
Likvida medel USD				1	0,0%
Summa bankmedel				5 812 534	3,9%
Övriga tillgångar/skulder netto				-871 075	-0,6%
Fondförmögenhet				147 846 858	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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsberättelsen har upprättats enligt Lag (2004:46) om värdepappersfonder ("LVF"), Finansinspektionens föreskrifter (2013:9) om värdepappersfonder, ESMA:s riktlinjer (ESMA 2012/832SV), samt följer Fondbolagens Förenings rekommendationer.

Redovisning

Fondens tillgångar värderas till gällande marknadsvärde, varmed avses senaste betalkurs eller, om sådan inte finns, senaste köpkurs. Om enligt Bolagets 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 Bolaget varje bankdag. OTC-derivat värderas enligt erkända värderingsmodeller och med utgångspunkt från underliggande tillgångar. Negativ ränta på inlåningsmedel redovisas under räntekostnader.

Värdet av en fondandel är lika med fondens värde delat med antalet registrerade andelar.

COELI ASSET MANAGEMENT AB

STOCKHOLM, 2021-04-29

Lukas Lindkvist, VD



Stefan Renno, styrelseordförande

Mikael Larsson, styrelseledamot

Christer Kinch, styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Sundvall
Auktoriserad revisor

Deltagare

IKC FASTIGHETFOND 515602-7285 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LUKAS LINDKVIST

Lukas Lindkvist

2021-04-29 15:30:11 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Christer Kinch

Christer Kinch

2021-04-29 20:26:40 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL LARSSON

Mikael Larsson

2021-04-29 16:47:24 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sussanne Sundvall

Sussanne Sundvall
Auktoriserad revisor

2021-04-30 04:25:21 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post