

Årsberättelse 2021

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 2021-01-01 – 2021-12-31 för följande fond:

IKC Fastighetsfond (Org.nr 515602-7285)

Fonden är värdepappersfond enligt Lag (2004:46) om värdepappersfonder ("LVF").

IKC Fastighetsfond

Årsberättelse 2021

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. Förvaltare för fonden hos IKC Capital AB är Niklas Hultqvist. Fondadministrationen är utlagd till FCG Fonder AB. Noterbara förändringar under 2021 relaterat till värdepappersfonderna är att IKC Global Trend likviderades under juni 2021, IKC Global Flexibel fick förändrade fondbestämmelser med förtydligande investeringsprofil och avgiftsstruktur. Under 2022 har IKC Tre Euro Likvideras.

De finansiella marknaderna

I inledningen av året steg de amerikanska aktiemarknaderna i samband med stark inkommande data för den amerikanska tillverkningsindustrin. Uppgången förstärktes när ett nytt amerikanskt stimulanspaket motsvarande 1900 miljarder dollar annonserades av den tillträdande regeringen. Trots en stark inledning på rapportperioden föll aktiemarknaderna i slutet av januari när riskviljan bland investerare minskade relaterat till problem med vaccintrullningen. I februari steg aktiemarknaderna till nya rekordnivåer i kölvattnet av bättre än förväntade bolagsrapporter och allt fler tecken på en snabb återhämtning i den amerikanska ekonomin. I slutet av februari och inledningen av mars föll aktiemarknaderna, i synnerhet teknologisektorn, när allt högre inflationsförväntningar i den amerikanska ekonomin fick långa räntor att stiga i snabb takt. I samband med att den amerikanska dollarn stärktes påverkades börserna i tillväxtmarknaderna negativt. Aktiemarknaderna steg när det stod klart att det tidigare annonserade amerikanska stimulanspaketet på 1900 miljarder dollar skulle godkännas av det amerikanska representanthuset. I slutet av mars steg det amerikanska aktieindexet S&P500 till nya rekordnivåer i samband med att vaccinationstakten och inkommande statistik för den amerikanska ekonomin utvecklades bättre än förväntat.

I inledningen av april steg aktiemarknaderna på bred front i samband med att den amerikanska presidenten presenterade ett stimulanspaket motsvarande 2000 miljarder dollar med satsningar på amerikansk infrastruktur. Aktiemarknaderna steg ytterligare i samband med förnyad vaccinationsoptimism och bättre än förväntad inkommande data för den amerikanska tjänstesektorn. I slutet av april och inledningen av maj steg aktiemarknaderna till nya rekordnivåer pådrivet av bättre än förväntade rapporter från de amerikanska storbolagen. Oro för högre inflation i samband med kraftigt stigande råvarupriser bidrog till att aktiemarknaderna, i synnerhet teknologisektorn, föll i mitten av maj. I inledningen av juni föll aktiemarknaderna ytterligare i samband med att amerikansk statistik för tjänstesektorn kom in på nya rekordnivåer, vilket fick investerare att oroa sig för minskade stimulanser från den amerikanska centralbanken. Med stöd av fallande långräntor och fortsatta tecken på en återhämtning i den amerikanska ekonomin steg de amerikanska aktiemarknaderna till nya rekordnivåer i slutet av juni.

Starkare än förväntade amerikanska bolagsrapporter för det andra kvartalet bidrog till att aktiemarknaderna steg i juli. Den kinesiska regeringens åtstramning av regleringen gällande i synnerhet teknologi- och utbildningsbolag fick emellertid de asiatiska aktiemarknaderna att falla kraftigt under månaden. I inledningen av augusti steg de amerikanska aktiemarknaderna i samband med att det tidigare annonserade infrastrukturpaketet tillsammans med ytterligare stimulanser motsvarande ca 3500 miljarder dollar röstades igenom av den amerikanska senaten. Förnyad oro kring ökad smittspridning av Covid-virusets deltavariant fick aktiemarknaderna att falla i mitten av augusti. Nedgången blev kortvarig och i slutet av augusti steg aktiemarknaderna till nya rekordnivåer ledda av teknologisektorn. I mitten av september föll aktiemarknaderna pga. oro över tecken på att den ekonomiska återhämtningen började sakta in. Den negativa utvecklingen på aktiemarknaderna fortsatte i samband med ökad inflationsoro när olje- och naturgaspriserna steg till nya toppnivåer.

I inledningen av oktober steg aktiemarknaderna i samband med att naturgaspriserna föll tillbaka. Aktiemarknaderna vände emellertid ned när investerare började oroa sig över komponentbrist och produktionsstörningars påverkan på börsbolagens vinstutveckling. Starka rapporter från de amerikanska bankerna i kombination med svagare än förväntad uppgång i amerikanska producentpriser bidrog till att aktiemarknaderna steg kraftigt i mitten av oktober. Aktiemarknaderna steg därefter till nya rekordnivåer pådrivet av bättre än förväntade rapporter för det tredje kvartalet. Kongressens godkännande av det tidigare annonserade amerikanska infrastrukturpaketet motsvarande ca 1000 miljarder dollar bidrog till att aktiemarknaderna steg ytterligare i mitten av november. Aktiemarknaderna föll emellertid tillbaka i samband med att inflationen i den amerikanska ekonomin steg till historiskt höga nivåer. I inledningen av december steg aktiemarknaderna i samband med att omikron-varianten av coronaviruset visade tecken på att vara mindre farlig än befarat, men i mitten av december föll aktiemarknaderna, i synnerhet teknologisektorn, pga. oro för stigande amerikanska producentpriser och framtida räntehöjningar. Stigande optimism kring tillväxtutsikterna i den amerikanska ekonomin bidrog till att aktiemarknaderna steg till nya rekordnivåer i slutet av året.

Under helåret 2021 steg världsindex MSCI ACWI mätt i SEK med ca 30,4 procent medan den svenska aktiemarknadens index SIXPRX steg med ca 38,1 procent.

Utsikterna för aktiemarknaderna 2022 såg initialt positiva ut beaktat att den ekonomiska återhämtningen i den amerikanska ekonomin förväntas fortsätta. Utsikterna förändrades emellertid i inledningen av året då den penningpolitiska rapporten från den amerikanska centralbanken indikerade en snabb övergång till en åtstramande penningpolitik. Aktiemarknaderna reagerade negativt, vilket förvärrades av den ryska militära attacken mot Ukraina i slutet av februari. Det är sannolikt att geopolitisk osäkerhet och sanktioner kommer att sätta press nedåt på aktiemarknaderna i det korta perspektivet. Vi förväntar oss att aktiemarknaderna stabiliseras under andra halvåret. Då ingen av fonderna har eller har haft någon exponering mot den ryska aktiemarknaden bedöms påverkan av kriget i Ukraina ha ytterst begränsad direkt inverkan på fondernas värdeutveckling.

Den globala ekonomiska tillväxten förväntas utvecklas positivt under året, men nedrevideringar är sannolika på grund av bland annat begränsningar i leveranskedjor och stigande priser på energi och olja. Vi förväntar oss en fortsatt positiv utveckling för den amerikanska tillväxten medan inflationen sannolikt toppar ut under andra halvan av året. Den amerikanska centralbanken förväntas höja räntorna ett antal gånger, men i en måttlig hastighet för

att inte skada den fortsatta tillväxten. I Europa kommer den europeiska centralbanken sannolikt att fortsätta den ackommoderande penningpolitiken som stöd för ekonomin. Det finns även en förväntan om ytterligare stimulanspaket i Kina för att upprätthålla tillväxten under 2022. Vi är försiktigt optimistiska om utsikterna för aktiemarknaderna främst under andra halvåret. Vi föredrar bolag av hög kvalitet som kan höja priserna för att kompensera för stigande insatspriser i rådande miljö.

Fondens utveckling

IKC Fastighetsfond steg i värde under helåret 2021 med 70,47 procent (andelsklass A) efter avdrag för förvaltningskostnader och övriga kostnader.

Kommentar till resultatutfallet

Utvecklingen för fastighetsaktier på den svenska aktiemarknaden var avvaktade under de inledande månaderna av året. Svenska fastighetsaktier steg i samband med att rapporterna för det första kvartalet överlag visade på en stabil utveckling för fastighetsbolagen. I slutet av första halvåret steg fastighetsaktier ytterligare i samband med att långa obligationsräntor föll tillbaka. I synnerhet fastighetsaktier med inriktning mot segmentet logistik, bostäder och samhällsfastigheter utvecklades starkt under första halvåret. Under inledningen av andra halvåret fortsatte den positiva utvecklingen för fastighetsaktier drivet av låga räntor och en stark svensk transaktionsmarknad. Utvecklingen mattades av under hösten, men tog ny fart i slutet av året när i synnerhet fastighetsaktier med inriktning mot logistik och samhällsfastigheter steg kraftigt. På den svenska fastighetsmarknaden var efterfrågan hög på kommersiella lokaler, främst inom logistik, lager och lätt industri. Även efterfrågan på bostäder och samhällsfastigheter var god med låga vakanser under året. Efterfrågan på moderna och flexibla kontorslokaler i storstäderna var stabil medan efterfrågan på lokaler för detaljhandel var svagare under året. Aktiviteten på den svenska transaktionsmarknaden var hög med stigande priser, fallande avkastningskrav och god tillgång till kapital. Utländska investerare visade ett stort intresse främst för bostads- och logistikfastigheter under året.

Fondens andelsvärde steg under året med 70,47 procent. Fondens innehav med exponering mot logistik/lager, industri, bostäder och samhällsfastigheter utvecklades bättre relativt fondens innehav med exponering mot kontor och detaljhandel. Fondens höga exponering mot bostäder och fastigheter avsedda för lätt industri, logistik och lager var gynnsam för värdeutvecklingen under året. De innehav som bidrog positivt till fondens värdeutveckling under året var bl.a. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden, NP3 Fastigheter, Stenhus Fastigheter, Nyfosa Fastigheter och K-Fastigheter. De innehav som bidrog negativt var bl.a. Fastator, Fabege, Platzer Fastigheter och Fastpartner.

Fondens tillgångar har under perioden uteslutande varit svenska och har därmed inte direkt påverkats av valutakursförändringar. Omsättningen i portföljen var relativt låg under året. Nya aktieinnehav under första halvåret var bl.a. Catena Fastigheter som är verksamma inom logistikfastigheter samt Stenhus Fastigheter i Norden som är verksamma inom bl.a. industri-, lager- och samhällsfastigheter. Innehaven i bl.a. K-Fastigheter och K2A Knaust & Andersson Fastigheter viktades upp under första halvåret. Båda bolaget äger hela värdekedjan och har goda möjligheter att bygga kostnadseffektivt. Även innehavet i bl.a. Genova Property Group viktades upp pga. en attraktiv portfölj av byggrätter. Innehaven i bl.a. Castellum, Fastator och Fastpartner viktades ned under

första halvåret pga. sämre utsikter för värdetillväxt. I inledningen av året såldes hela innehavet i Offentliga Hus i Norden efter att Samhällsbyggnadsbolaget i Norden lagt ett bud på bolaget.

Nya aktieinnehav under andra halvåret var bl.a. Randviken Fastigheter som har exponering mot logistik/lager, kontor, bostäder och samhällsfastigheter samt Corem Property Group som har hög exponering mot kommersiella fastigheter i tillväxtregioner. Fonden deltog även i nyintroduktionen av bostadsfastighetsbolaget Klarabo under hösten. Innehavet i bl.a. Castellum viktades upp pga. bättre värdering relativt sektorn under senare delen av andra halvåret. Innehavet i Fastator såldes efter att dotterbolaget Offentliga Hus särnoterades och innehavet i Kungsleden såldes efter att Castellum lagt ett bud på bolaget. Innehavet i Amasten såldes efter att Samhällsbyggnadsbolaget i Norden köpte en majoritetsandel av bolaget vilket utlöste budplikt.

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 förvaltaren bedömer kunna få en gynnsam värdeutveckling. Placeringshorisonten är lång.

Fonden hade vid årsskiftet ca 95 procent i nettoexponering mot aktiemarknaden och ca 5 procent i likvida medel. Fonden hade vid årets slut innehav i 24 bolag vilket ger en bred exponering mot den svenska fastighetssektorn. En stor del av innehaven är fastighetsbolag med inriktning mot bostäder, samhällsfastigheter, logistik/lager och kontor. Största innehav i portföljen vid årets slut var Samhällsbyggnadsbolaget i Norden 8,9 %, Balder 7,8 %, NP3 Fastigheter 6,1 %, Sagax 5,9 % och Nyfosa 5,5 %. 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. Man äger även en av Europas största byggrättsportföljer.

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

NP3 Fastigheter är ett fastighetsbolag vars fastighetsbestånd huvudsakligen består av kommersiella fastigheter i norra Sverige. En stor del av fastigheterna används inom industri, handel, kontor och logistik. NP3 Fastigheter har ett fokus på högavkastande fastigheter med stabila kassaflöden och en väldiversifierad kundbas.

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 högavkastande fastigheter med långa hyreskontrakt, låga vakanser och stabila kassaflöden.

Nyfosa är ett transaktionsintensivt fastighetsbolag med fokus på högavkastande fastigheter. Beståndet av fastigheter består huvudsakligen av kontor i tillväxtorter samt logistik och lagerlokaler vid transportknutpunkter i hela Sverige. Man har även förvärvat fastighetsbestånd i Finland. Nyfosa äger även 50 procent av aktierna i fastighetsbolaget Söderport.

Derivat samt andra tekniker och instrument

Enligt fondbestämmelserna har fonden rätt att handla med optioner, terminer och liknande finansiella instrument. Enligt gällande regelverk får fonden även använda andra tekniker och instrument. Uppgifter om hävstången i fonden lämnas i den ekonomiska översikten i denna årsberättelse. Vid beräkning av den sammanlagda exponeringen i fonden tillämpas som riskbedömningsmetod den så kallade åtagandemetoden avseende derivatinstrument vilken innebär att derivatpositioner konverteras till en motsvarande position i motsvarande underliggande tillgångar. Fonden har inte handlat eller använt derivat under 2021.

Hållbarhetsinformation IKC Fastighetsfond

Uppföljning av hållbarhetsarbete

Vid fondens bolagsval tar förvaltarna inte bara hänsyn till ekonomisk avkastning utan även till miljö-, sociala- och bolagsstyrningsfaktorer i investeringsprocessen. Vi är övertygade om att bolag med hållbara affärsmodeller är mer lönsamma och genom att identifiera dessa skapar vi långsiktigt värde för fondandelsägarna. Fonden ligger i linje med den långsiktiga målsättningen om att följa Parisavtalet och långsiktigt påverka att minska mängden CO2 utsläpp.

Information om EU:s taxonomi för miljömässigt hållbara verksamheter

EU-taxonomin är ett klassifikationssystem som syftar till att etablera gemensamma kriterier för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.

Enligt regelverket ska det för varje fond redovisas hur stor del av fondens investeringar som är förenliga med taxonomin.

Taxonomin håller på att utvecklas och kriterier för samtliga miljömål är ännu inte klara. Det saknas också en fastslagen beräkningsmodell för hur stor andel av fondens investeringar som är förenliga med taxonomin. De bolag som fonden investerar i har ännu inte börjat rapportera i vilken utsträckning som deras verksamhet är förenlig med EU-taxonomin. Därför bedömer fondbolaget att det i dagsläget inte är möjligt att lämna tillförlitliga uppgifter om hur stor andel av fondens investeringar som är förenliga med taxonomin.

I regelverket finns en princip, "orsaka inte betydande skada", som innebär att investeringar som bidrar till ett hållbarhetsmål samtidigt inte får innebära betydande skada för något annat hållbarhetsmål. Principen "orsaka inte betydande skada" är endast tillämplig på den del av fonden som utgörs av investeringar som antingen räknas som hållbara enligt förordningen om hållbarhetsrelaterade upplysningar eller enligt EU-taxonomin. Den återstående delen av denna fond har underliggande investeringar som inte beaktar EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.

Fonden har valt in

Fonden har under 2021 ökat på investeringen i bolaget K2A Fastigheter vars mål är att ha ett klimatpositivt miljöavtryck redan 2027. Bolaget tar ansvar för hela värdekedjan och har ett stort fokus på att optimera hållbarheten i produktionen och förvaltningen av fastigheterna. K2A Fastigheter var först ut på den svenska fastighetsmarknaden att klassificeras som en grön aktie. Bolaget emitterar även gröna obligationer och hybridobligationer.

Fonden har valt bort

Fonden investerar inte i bolag eller bolagsgrupper där mer än 5 procent av omsättningen kommer från produktion av vapen, pornografi, tobak, alkohol, utvinning av fossila bränslen, uran eller genetiskt modifierade organismer (GMO).

Fondbolaget har påverkat

Vi upprätthåller en kontinuerlig dialog med fondens portföljbolag där hållbarhetsrelaterade frågor är en naturlig del i processen. Under året har det hållits många, främst digitala, möten och dialoger har bland annat förts med fastighetsbolag om hållbart byggande. Fonden påverkar även genom att det förs dialoger med banker och andra som bistår företagen vid nyintroduktioner och nyemissioner. Dialoger syftar till att förstå och lära samt skapa uppmärksamhet och påverka.

För mer information om vårt hållbarhetsarbete, besök gärna våra hemsidor: <https://www.ikc.se/> eller <https://www.coeli.se/>

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 2021 är enligt följande:

	Den verkställande ledningen	Anställda med ansvar för kontroll- funktioner	Särskild reglerad personal
- Antal anställda	6	3	9
- Utbetald total fast ersättning*	5 802	2 651	12 655
- Utbetald total rörlig ersättning*	1 651	99	2 569

*Anställda vars totala ersättning uppgår till, eller överstiger, den totala ersättningen till någon i den verkställande ledningen

* Ersättningsbeloppet anges exklusive arbetsgivaravgifter.

NYCKELTAL

Fondens utveckling

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Fondförmögenhet	794 117 952	147 846 858	113 567 778	89 967 388	197 438 365	219 860 139
Antal utelöpande fondandelar	2 096 878	657 984	553 616	827 654	1 670 189	1 957 582
- Andelsklass A	1 798 958	233 846	129 528	619 143	1 455 421	1 732 975
- Andelsklass B	297 920	424 138	424 088	208 511	214 768	224 607
Andelsvärde, kr						
- Andelsklass A	377,19	221,27	201,99	143,70	134,27	125,93
- Andelsklass B	387,95	226,59	206,10	146,13	135,90	127,01
Fondens totalavkastning, %						
- Andelsklass A	70,47	9,55	40,56	7,02	6,62	12,62
- Andelsklass B	71,21	9,94	41,04	7,53	7,00	13,20

Risk- och avkastningsmått

Totalrisk för fonden ¹ , %	
- Andelsklass A	31,96
- Andelsklass B	31,97
Totalrisk jmf index, %	26,85
Fondens genomsnittliga årsavkastning 2 år,%	
- Andelsklass A	40,01
- Andelsklass B	40,58
Fondens genomsnittliga årsavkastning 5 år,%	
- Andelsklass A	26,84
- Andelsklass B	27,34
Aktiv risk %	8,28

Kostnader

Förvaltningsavgift, fast %	
- Andelsklass A	1,00
- Andelsklass B	0,60
Förvaltningsavgift, rörlig %	
- Andelsklass A	-
- Andelsklass B	-
Transaktionskostnader	531 655
- varav analyskostnader, tkr	-
Transaktionskostnader, % av oms.	0,05
Årlig avgift, %	
- Andelsklass A	1,03
- Andelsklass B	0,63
Insättningsavgift (tillfaller fondbolaget)	
- Andelsklass A	Ingen
- Andelsklass B	Ingen
Utagsavgift (tillfaller fonden)	
- Andelsklass A	Ingen
- Andelsklass B	Ingen
Förvaltningskostnad 1 år, kr	
-Engångsinsättning 10 000 kr	
- Andelsklass A	185,73
- Andelsklass B	111,54
-Löpande sparande 100 kr/mån	

- Andelsklass A	9,57
- Andelsklass B	5,75

Omsättning

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

Riskbedömning derivat enligt åtagandemetoden

Högsta hävstång %	-
Lägst hävstång %	-
Genomsnittlig hävstång %	-

Jämförelseindex

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
MSCI World Real Estate, 30%	39,64%	-19,30%	26,11%	-1,17%	0,48%	7,61%
Carnegie Real Estate Index, 70%	49,34%	-2,28%	60,26%	15,87%	0,48%	13,88%
Total	46,43%	-7,38%	50,01%	10,76%	9,86%	12,00%

Fondens utveckling

	2015-12-31
Fondförmögenhet	182 361 271
Antal utelöpande fondandelar	1 677 878
- Andelsklass A	1 625 461
- Andelsklass B	52 416
Andelsvärde, kr	
- Andelsklass A	111,82
- Andelsklass B	112,20
Fondens totalavkastning, %	
- Andelsklass A	11,62
- Andelsklass B	12,20

Belopp i kronor

Resultaträkning

	Not	2021	2020
Intäkter och värdeförändring			
Värdeförändring på överlåtbara värdepapper		158 090 564	5 081 207
Ränteintäkter		0	8 627
Utdelningar	1	3 676 078	1 659 891
Valutakursvinster och –förluster netto		31 820	84 968
Summa intäkter och värdeförändring		161 798 462	6 834 694
Kostnader			
Förvaltningskostnader		-3 353 016	-962 733
Övriga kostnader	2	-531 655	-103 460
Summa kostnader		-3 884 671	-1 066 193
Årets resultat		157 913 791	5 768 501

Balansräkning

		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Överlåtbara värdepapper		738 482 750	142 905 400
Summa placeringar med positivt MV		738 482 750	142 905 400
Bankmedel och övriga likvida medel		79 898 004	5 812 534
Övriga tillgångar	3	472 500	144 600
Summa tillgångar		818 853 254	148 862 534
Skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	-601 652	-94 217
Övriga skulder	5	-24 133 649	-921 458
Summa skulder		-24 735 301	-1 015 675
Fondförmögenhet		794 117 953	147 846 858
Poster inom linjen		2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter			
Ställda säkerheter för OTC-derivatinstrument		0	0
Summa ställda säkerheter		0	0

Förändring av fondförmögenhet

	2021	2020
Fondförmögenheten vid årets början	147 846 859	113 567 778
Andelsutgivning	<u>1 065 033 974</u>	<u>155 937 416</u>
- Andelsklass A	1 050 209 490	155 891 411
- Andelsklass B	14 824 484	46 005
Andelsinlösen	<u>-576 676 671</u>	<u>-127 426 836</u>
- Andelsklass A	-525 016 201	-127 385 024
- Andelsklass B	-51 660 470	-41 813

Resultat enligt resultaträkning	157 913 791	5 768 501
Fondförmögenheten vid årets slut	794 117 953	147 846 859

Not 1. Utdelningar

	2021-12-31	2020-12-31
Utdelningar	3 676 979	2 134 391
Skatt på utdelningar	-901	-474 500
Summa utdelningar	3 676 078	1 659 891

Not 2. Övriga kostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskostnader	-531 654	-103 458
Öresavrundning	-1	-2
Summa övriga kostnader	-531 655	-103 460

Not 3. Övriga tillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Fondlikvidfordran	472 500	144 600
Summa övriga tillgångar	472 500	144 600

Not 4. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsarvode	-601 652	-94 217
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-601 652	-94 217

Not 5. Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Fondlikvidskuld	-24 133 649	-921 458
Summa övriga skulder	-24 133 649	-921 458

Finansiella instrument

Fondens innehav per 31 december 2021, uppdelat per bransch

<i>Innehav</i>	<i>Antal</i>	<i>Kurs</i>	<i>Valuta</i>	<i>Marknads- värde SEK</i>	<i>Andel av fonden</i>
Kategori 1					
Brinova Fastigheter AB	585 000	49,80	SEK	29 133 000	3,7%
Castellum AB	99 000	243,80	SEK	24 136 200	3,0%
Catena AB	43 000	564,00	SEK	24 252 000	3,1%
Cibus Nordic	78 000	290,80	SEK	22 682 400	2,9%
Corem Property Group AB B	880 000	32,65	SEK	28 732 000	3,6%
Dios Fastigheter AB	224 000	118,80	SEK	26 611 200	3,4%
Fabege AB	91 000	151,55	SEK	13 791 050	1,7%
FastPartner AB A	170 000	121,40	SEK	20 638 000	2,6%
Fastighets AB Balder	95 000	651,80	SEK	61 921 000	7,8%
Fastighets AB Trianon	94 000	238,00	SEK	22 372 000	2,8%
Genova Property Group AB	184 000	138,80	SEK	25 539 200	3,2%
Heba Fastighets AB	135 000	157,60	SEK	21 276 000	2,7%
K-fast Holding AB B	350 000	87,00	SEK	30 450 000	3,8%
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB B	408 000	61,20	SEK	24 969 600	3,1%
KlaraBo Sverige AB	600 000	48,30	SEK	28 980 000	3,7%
NP3 Fastigheter AB	134 000	362,50	SEK	48 575 000	6,1%
Nyfosa Fastigheter AB	278 000	156,00	SEK	43 368 000	5,5%
Platzer Fastigheter Holding AB	200 000	135,60	SEK	27 120 000	3,4%
Randviken Fastigheter AB	200 000	78,00	SEK	15 600 000	2,0%
Sagax AB B	154 000	305,00	SEK	46 970 000	5,9%
Samhallsbyggnadsbolaget i Nord B	1 065 000	66,42	SEK	70 737 300	8,9%
Stendorren Fastigheter AB	89 000	304,50	SEK	27 100 500	3,4%
Stenhus Fastigheter I Norden A	1 026 000	29,75	SEK	30 523 500	3,8%
Wihlborgs Fastigheter AB	112 000	205,40	SEK	23 004 800	2,9%
Fastighet				738 482 750	93,0%
Summa Kategori 1				738 482 750	93,0%
Summa överlåtbara värdepapper				738 482 750	93,0%
Summa värdepapper				738 482 750	93,0%
Bankmedel					
Likvida medel SEK				49 098 208	6,2%
Likvida medel SEK - Klientmedel				30 467 987	3,8%
Likvida medel EUR				332 709	0,0%
Likvida medel USD				1	0,0%
Summa bankmedel				79 898 004	10,1%
Övriga tillgångar/skulder netto				-24 262 801	-3,1%
Fondförmögenhet				794 117 953	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.