

# Årsberättelse 2022

## **Coeli Asset Management AB**

---

Sveavägen 24-26

111 57 Stockholm

[www.coeli.se](http://www.coeli.se)

# INLEDNING

Verkställande direktören för Coeli Asset Management AB, (556608-7648), får härmed avge årsberättelsen för perioden 2022-01-01 – 2022-12-31 för följande fond:

**IKC Fastighetsfond** (Org.nr 515602-7285)

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

---

# IKC Fastighetsfond

---

## Årsberättelse 2022

---

*orgnr 515602-7285*

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## IKC Fastighetsfond

### Allmänt om verksamheten

Coeli Asset Management AB har sitt säte i Stockholm och fick 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 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. Under sommaren 2022 fick värdepappersfonderna, FI:s godkännande av redaktionella ändring i fondbestämmelserna.

### De finansiella marknaderna

I inledningen av året föll aktiemarknaderna i samband med att den amerikanska centralbanken, FED, indikerade en stramare penningpolitik än marknaden förväntat sig. I synnerhet räntekänsliga sektorer, bland annat teknologisektorn, föll när investerare oroade sig för stigande räntor och inflation medan geopolitisk oro mellan Ryssland och Ukraina bidrog till att oljepriset steg kraftigt. I slutet av januari lämnade FED räntan oförändrad men annonserade kommande räntehöjningar, vilket fick amerikanska långräntor och dollarn att stiga medan aktiemarknaderna föll ytterligare. Inkommande data som påvisade den högsta inflationssiffran på flera årtionden i den amerikanska ekonomin bidrog till att aktiemarknaderna föll kraftigt i mitten av februari. Kort därefter inleddes Ryssland anfallskrig mot Ukraina vilket bidrog till att aktiemarknaderna föll ytterligare medan oljepriset åter steg kraftigt. Efter en oregelbunden utveckling i inledningen av mars föll aktiemarknaderna i samband med utökade amerikanska sanktioner på bland annat rysk energiimport. I mitten av mars föll aktiemarknaderna, i synnerhet Hong Kong börsen, efter signaler om stigande virustal och nya nedstängningar i Kina. Kort därefter steg aktiemarknaderna i samband med att FED planenligt höjde styrräntan. I takt med att oljepriset föll tillbaka ökade riskviljan bland investerare, vilket bidrog till att aktiemarknaderna steg i slutet av mars.

Oro över smittspridning och nedstängningar i Kina, blandat med osäkerhet kring sanktioner mot Ryssland och ytterligare åtstramning från FED bidrog till att aktiemarknaderna föll under första halvan av april. Överlag starka bolagsrapporter för det första kvartalet mottogs med försiktighet på aktiemarknaderna i takt med stigande räntor och svagare tillväxtutsikter. I inledningen av maj föll aktiemarknaderna efter att FED höjde styrräntan. I synnerhet teknologisektorn påverkades negativt när oro kring stigande långräntor åter minskade riskaptiten bland investerare. Nedgången på aktiemarknaderna eskalerade i samband med att detaljhandelsbolagen Walmart och Target rapporterade ökade kostnader och sämre marginaler än förväntat. I slutet av maj steg aktiemarknaderna pådrivet av stark inkommande data för den amerikanska privatkonsumtionen och tecken på lättnader i covidrestriktionerna i Kina. Förnyad oro kring inflation, stigande räntor och fallande tillväxtutsikter bidrog till att aktiemarknaderna föll ytterligare under juni. I slutet av juni återhämtade sig aktiemarknaderna något efter att FED planenligt höjde styrräntan.

Fallande långräntor och överlag bättre än förväntade bolagsrapporter för det andra kvartalet bidrog till att aktiemarknaderna steg i juli samtidigt som FED planerligt höjde styrräntan ytterligare. Uppgången på aktiemarknaderna förstärktes i inledningen av augusti i samband med att inflationsdata för den amerikanska ekonomin kom in svagare än förväntat. I mitten av augusti föll aktiemarknaderna och dollarn stärktes när riskaptiten minskade på oro kring nya åtstramningar från FED. I slutet av augusti föll aktiemarknaderna ytterligare när inkommande statistik för både den amerikanska och europeiska tillverkningsindustrin visade på svagare utveckling än förväntat. I inledningen av september återhämtade sig aktiemarknaderna, men starkare än förväntad inflation tillsammans med nya räntehöjningar från både FED och ECB bidrog till att aktiemarknaderna föll tillbaka i mitten av september. Nedgången på aktiemarknaderna eskalerade i slutet av september i samband med svagare tillväxtutsikter och negativa företagsnyheter, bland annat en vinstvarning från Fedex.

I inledningen av oktober bidrog starkare än förväntad statistik för den amerikanska arbetsmarknaden till att aktiemarknaderna föll när riskaptiten minskade på förnyad oro över ytterligare åtstramningar av FED. Kort därefter steg aktiemarknaderna i samband med att flera av de större amerikanska bolagen, bland annat Bank of America och Apple, levererade bättre rapporter än förväntat för det tredje kvartalet. Aktiemarknaderna föll i inledningen av november i samband med att FED höjde styrräntan och annonserade en högre räntebana än marknaden förväntat sig. I mitten av november vände sentimentet när aktiemarknaderna steg kraftigt efter att amerikansk inflationsstatistik kommit in lägre än förväntat. Teknologisektorn ledde uppgången på aktiemarknaderna samtidigt som långa räntor föll tillbaka. Efter en oregelbunden utveckling under inledningen av december föll aktiemarknaderna i samband med att både FED och ECB höjde styrräntan och annonserade ytterligare räntehöjningar i närtid.

Under helåret 2022 föll världsindex MSCI ACWI mätt i SEK med ca -5,9 procent medan den svenska aktiemarknadens index SIXPRX föll med ca -23,3 procent.

### **Fondens utveckling**

IKC Fastighetsfond minskade i värde under helåret 2022 med -44,25 procent (andelsklass A) respektive -44,03 procent (andelsklass B) efter avdrag för förvaltningskostnader och övriga kostnader.

### **Kommentar till resultatutfallet**

Utvecklingen för fastighetsaktier på den svenska aktiemarknaden var negativ under de första tre kvartalen på året. Perioden präglades av hög inflation och stigande räntor med stor osäkerhet på aktiemarknaderna som följd, vilket påverkade fastighetsbolagen väsentligt negativt. I synnerhet fastighetsbolag med lågavkastande fastigheter och hög skuldsättning utvecklades svagt medan fastighetsbolag med högavkastande fastigheter och starka balansräkningar utvecklades relativt bättre. Bostadsutvecklare missgynnades av kraftigt stigande bygg- och materialkostnader och stigande riskpremier på räntemarknaden bidrog negativt till fastighetsbolagens möjligheter att finansiera sin verksamhet till gynnsamma villkor. Under fjärde kvartalet återhämtade sig svenska fastighetsaktier något i samband med att långa räntor föll tillbaka och intresset för fastighetsaktier steg. Under första halvåret svalnade transaktionsmarknaden för svenska fastigheter jämfört med föregående års rekordstarka utveckling. Under andra halvåret ökade transaktionsvolymerna vilket bidrog till att flera svenska fastighetsbolag

kunde genomföra transaktioner till priser i linje med eller något under redovisade fastighetsvärden. Efterfrågan på fastigheter inom företrädesvis logistik och lager samt kontor var fortsatt hög med låga vakanser under perioden. Fastighetsbolagen rapporterade överlag stigande hyresintäkter och stabila fastighetsvärden under året.

Fondens andelsvärde minskade under året med -44,25 procent. Fondens innehav med exponering mot logistik/lager, detaljhandel, kontor och lätt industri utvecklades bättre relativt fondens innehav med exponering mot bostäder och samhällsfastigheter. Fondens förhållandevis höga exponering mot kontor och fastigheter avsedda för logistik och lager bidrog negativt till värdeutvecklingen under året men bättre relativt den svenska fastighetssektorn som helhet. Generellt bidrog fondens innehav i fastighetsbolag med lägre räntekänslighet bättre relativt fondens innehav i fastighetsbolag med högre räntekänslighet. Fondens exponering mot fastighetsbolag med lågavkastande fastigheter samt fastighetsbolag med refinansieringsrisk kopplat till företrädesvis obligationsmarknaden bidrog negativt under året. Det innehav som bidrog positivt till fondens värdeutveckling under året var Hufvudstaden. De innehav som bidrog negativt var bl.a. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden, Balder, Nyfosa, Stenhus Fastigheter och Klarabo Sverige.

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

Omsättningen i portföljen var måttlig under året. Nya aktieinnehav under första halvåret var bl.a. Hufvudstaden och Atrium Ljungberg som båda har en lägre belåningsgrad än genomsnittet i den svenska fastighetssektorn. Ytterligare ett nytt innehav var John Mattsson som köptes efter svag kursutveckling i inledningen av året. Innehavet i bl.a. Wihlborgs viktades upp under första halvåret pga. stabila kassaflöden och en låg andel obligationsfinansiering. Innehaven i bl.a. K-fastigheter och K2A Knaust & Andersson viktades ned och innehavet i Genova såldes under första halvåret för att minska exponeringen mot bostadsutvecklare. Hela innehavet i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden såldes tidigt under våren i samband med att osäkerheten kring bolagets kassaflödesrapportering ökade. Nytt aktieinnehav under andra halvåret var Swedish Logistic Property som är ett mindre snabbväxande bolag inom företrädesvis logistikfastigheter. Innehavet i bl.a. Castellum viktades upp efter att bolaget annonserade att man pausar utdelningen för att säkra upp finansieringen medan innehavet i bl.a. Hufvudstaden viktades ned i slutet av året efter stark kursutveckling. Inga innehav såldes av under andra halvåret.

### **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 96 procent i nettoexponering mot aktiemarknaden och ca 4 procent i likvida medel. Fonden hade vid årets slut innehav i 25 bolag vilket ger en bred exponering mot den svenska fastighetssektorn. En stor del av innehaven är fastighetsbolag med inriktning mot kontor, logistik/lager, bostäder, handel och

samhällsfastigheter. Största innehav i portföljen vid årets slut var Sagax 9,0 %, Castellum 7,9 %, Wihlborgs 7,0 %, Nyfosa 6,8 % och Balder 6,7 %. Fondens väsentliga risker på balansdagen var marknadsrisk och branschrisk. Sagax är ett fastighetsbolag med inriktning mot företrädesvis kommersiella lager- och industrilokaler. Bolaget äger fastigheter i Sverige, Finland, Frankrike, Nederländerna, Spanien, Tyskland och Danmark. Fokus ligger på högavkastande fastigheter med långa hyreskontrakt, låga vakanser och stabila kassaflöden.

Castellum är ett av de större noterade fastighetsbolagen i Norden med kommersiella fastigheter i tillväxtregioner i Sverige, Danmark, Finland och även indirekt i Norge genom ägandet i Entra ASA. Fastighetsbeståndet består till stor del av kontor och logistik/lager-fastigheter. Castellum har ett tydligt hållbarhetsfokus.

Wihlborgs är ett Malmöbaserat kommersiellt fastighetsbolag med fokus på Öresundsregionen. Bolaget har fastigheter i Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn, och har som affärsmodell att äga, förvalta och utveckla sitt bestånd i egen regi. Wihlborgs har en stark marknadsposition i södra Sverige.

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. Bolaget har även förvärvat fastighetsbestånd i Finland. Nyfosa äger även 50 procent av aktierna i fastighetsbolagen Söderport och Samfosa.

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.

### **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 2022.

### **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 i Coelis verkställande ledning. Det gäller såväl fast som rörlig ersättning. Styrelsen beslutar om all ersättning till personer inom Coelis kontrollfunktioner. Kontrollfunktioner kan erhålla rörlig ersättning. Rörlig ersättning till kontrollfunktioner ska bestämmas med beaktande av mål som är kopplade till kontrollfunktionerna.

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 2022 är enligt följande:

	Den verkställande ledningen	Anställda med ansvar för kontroll- funktioner	Särskild reglerad personal
- Antal anställda	7	3	20
- Utbetald total fast ersättning*	3 628	2 165	16 068
- Utbetald total rörlig ersättning*	782	130	1 344

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

\* Ersättningsbeloppet anges exklusive arbetsgivaravgifter.



# NYCKELTAL

## Fondens utveckling

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Fondförmögenhet	316 937 561	794 117 953	147 846 858	113 567 778	89 967 388
Antal utelöpande fondandelar	1 493 995	2 096 878	657 984	553 616	827 654
- Andelsklass A	1 090 619	1 798 958	233 846	129 528	619 143
- Andelsklass B	403 376	297 921	424 138	424 088	208 511
Andelsvärde, kr					
- Andelsklass A	210,29	377,19	221,27	201,99	143,70
- Andelsklass B	217,14	387,95	226,59	206,10	146,13
Fondens totalavkastning, %					
- Andelsklass A	-44,25	70,47	9,55	40,56	7,02
- Andelsklass B	-44,03	71,21	9,94	41,04	7,53
Aktiv risk %	9,88	8,28	9,08	6,8	6,7

## Risk- och avkastningsmått

Totalrisk för fonden, %	
- Andelsklass A	39,14
- Andelsklass B	39,15
Totalrisk jmf index, %	30,99
Fondens genomsnittliga årsavkastning 2 år,%	
- Andelsklass A	13,11
- Andelsklass B	13,59
Fondens genomsnittliga årsavkastning 5 år,%	
- Andelsklass A	16,67
- Andelsklass B	17,14

## Kostnader

Förvaltningsavgift, fast %	
- Andelsklass A	1,00
- Andelsklass B	0,60
Förvaltningsavgift, rörlig %	
- Andelsklass A	-
- Andelsklass B	-
Transaktionskostnader	422 648
- varav analyskostnader, tkr	-
Transaktionskostnader, % av oms.	0,07
Årlig avgift, %	
- Andelsklass A	1,01
- Andelsklass B	0,61
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	128,38
- Andelsklass B	76,79

-Löpande sparande 100 kr/mån	
- Andelsklass A	5,12
- Andelsklass B	3,08

### Omsättning

Fondens omsättningshastighet, ggr/år	0,59
Omsättning genom närstående värdepappersbolag kr	Ingen

### Riskbedömning derivat enligt åtagandemetoden

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

### Jämförelseindex

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Total	-35,50%	46,43%	-7,38%	50,01%	10,76%

Indexet består av MSCI World Real Estate 30%, Carnegie Real Estate Index 70%

### Fondens utveckling

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Fondförmögenhet	197 438 365	219 860 139	182 361 271
Antal utelöpande fondandelar	1 670 189	1 957 582	1 677 878
- Andelsklass A	1 455 421	1 732 975	1 625 461
- Andelsklass B	214 768	224 607	52 416
Andelsvärde, kr			
- Andelsklass A	134,27	125,93	111,82
- Andelsklass B	135,90	127,01	112,20
Fondens totalavkastning, %			
- Andelsklass A	6,62	12,62	11,62
- Andelsklass B	7,00	13,20	12,20
Aktiv risk %	12,53		

### Jämförelseindex

	2017-12-31	2016-12-31
Total	9,86%	12,00%

Indexet består av MSCI World Real Estate 30%, Carnegie Real Estate Index 70%

Belopp i kronor

**Resultaträkning**

	Not	2022	2021
<b>Intäkter och värdeförändring</b>			
Värdeförändring på överlåtbara värdepapper		-316 809 347	158 090 564
Ränteintäkter		49 192	0
Utdelningar	1	6 162 906	3 676 078
Valutakursvinster och –förluster netto		53 250	31 820
<b>Summa intäkter och värdeförändring</b>		<b>-310 543 998</b>	<b>161 798 462</b>
<b>Kostnader</b>			
Förvaltningskostnader		-3 939 877	-3 353 016
Övriga kostnader	2	-422 648	-531 655
<b>Summa kostnader</b>		<b>-4 362 526</b>	<b>-3 884 671</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-314 906 524</b>	<b>157 913 791</b>

**Balansräkning**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Överlåtbara värdepapper		304 797 840	738 482 750
<b>Summa placeringar med positivt MV</b>		<b>304 797 840</b>	<b>738 482 750</b>
Bankmedel och övriga likvida medel		12 660 072	79 898 004
Övriga tillgångar	3	651 250	472 500
<b>Summa tillgångar</b>		<b>318 109 162</b>	<b>818 853 254</b>
<b>Skulder</b>			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	-233 257	-601 652
Övriga skulder	5	-938 344	-24 133 649
<b>Summa skulder</b>		<b>-1 171 602</b>	<b>-24 735 301</b>
<b>Fondförmögenhet</b>		<b>316 937 561</b>	<b>794 117 953</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>			
Ställda säkerheter för OTC-derivatinstrument		0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Förändring av fondförmögenhet</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Fondförmögenheten vid årets början</b>	<b>794 117 953</b>	<b>147 846 859</b>
Andelsutgivning	<u>320 721 663</u>	<u>1 065 033 974</u>
- Andelsklass A	289 158 834	1 050 209 490
- Andelsklass B	31 562 829	14 824 484
Andelsinlösen	<u>-482 995 531</u>	<u>-576 676 671</u>
- Andelsklass A	-474 938 749	-525 016 201
- Andelsklass B	-8 056 782	-51 660 470
Resultat enligt resultaträkning	-314 906 524	157 913 791
<b>Fondförmögenheten vid årets slut</b>	<b>316 937 561</b>	<b>794 117 953</b>

<b>Not 1. Utdelningar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Utdelningar	6 173 810	3 676 979
Skatt på utdelningar	-10 904	-901
<b>Summa utdelningar</b>	<b>6 162 906</b>	<b>3 676 078</b>

<b>Not 2. Övriga kostnader</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Transaktionskostnader	-422 647	-531 654
Öresavrundning	-1	-1
<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>-422 648</b>	<b>-531 655</b>

<b>Not 3. Övriga tillgångar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fondlikvidfordran	651 250	472 500
<b>Summa övriga tillgångar</b>	<b>651 250</b>	<b>472 500</b>

<b>Not 4. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode	-233 257	-601 652
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>-233 257</b>	<b>-601 652</b>

<b>Not 5. Övriga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fondlikvidskuld	-938 344	-24 133 649
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>-938 344</b>	<b>-24 133 649</b>

## Finansiella instrument

### Fondens innehav per 31 december 2022, 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>
<b>Kategori 1</b>					
Atrium Ljungberg AB	79 000	170,90	SEK	13 501 100	4,3%
Brinova Fastigheter AB	450 000	25,80	SEK	11 610 000	3,7%
Castellum AB	199 000	126,25	SEK	25 123 750	7,9%
Catena AB	35 000	388,60	SEK	13 601 000	4,3%
Cibus Nordic	59 000	143,40	SEK	8 460 600	2,7%
Corem Property Group AB B	195 000	8,39	SEK	1 636 050	0,5%
Dios Fastigheter AB	168 000	75,45	SEK	12 675 600	4,0%
Fabege AB	140 000	88,70	SEK	12 418 000	3,9%
FastPartner AB A	145 000	71,30	SEK	10 338 500	3,3%
Fastighets AB Balder	437 000	48,52	SEK	21 203 240	6,7%
Fastighets AB Trianon	378 000	20,85	SEK	7 881 300	2,5%
Heba Fastighets AB	232 000	36,30	SEK	8 421 600	2,7%
Hufvudstaden AB	91 000	148,30	SEK	13 495 300	4,3%
John Mattson Fastighetsforetag AB	34 000	83,10	SEK	2 825 400	0,9%
K-fast Holding AB B	157 000	23,54	SEK	3 695 780	1,2%
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB B	200 000	13,88	SEK	2 776 000	0,9%
KlaraBo Sverige AB	583 000	18,24	SEK	10 633 920	3,4%
NP3 Fastigheter AB	64 000	198,60	SEK	12 710 400	4,0%
Nyfosa Fastigheter AB	267 000	80,60	SEK	21 520 200	6,8%
Platzer Fastigheter Holding AB	166 000	82,30	SEK	13 661 800	4,3%
Sagax AB B	120 000	236,50	SEK	28 380 000	9,0%
Stendorren Fastigheter AB	66 000	191,80	SEK	12 658 800	4,0%
Stenhus Fastigheter I Norden A	920 000	11,20	SEK	10 304 000	3,3%
Swedish Logistic Property AB	125 000	24,40	SEK	3 050 000	1,0%
Wihlborgs Fastigheter AB	283 000	78,50	SEK	22 215 500	7,0%
<b>Fastighet</b>				<b>304 797 840</b>	<b>96,2%</b>
<b>Summa Kategori 1</b>				<b>304 797 840</b>	<b>96,2%</b>
<b>Summa överlåtbara värdepapper</b>				<b>304 797 840</b>	<b>96,2%</b>
<b>Summa värdepapper</b>				<b>304 797 840</b>	<b>96,2%</b>
<b>Bankmedel</b>					
Likvida medel SEK				11 371 012	3,6%
Likvida medel SEK - Klientmedel				332 912	0,1%
Likvida medel EUR				956 148	0,3%
Likvida medel USD				1	0,0%
<b>Summa bankmedel</b>				<b>12 660 072</b>	<b>4,0%</b>
<b>Övriga tillgångar/skulder netto</b>				<b>-520 352</b>	<b>-0,2%</b>
<b>Fondförmögenhet</b>				<b>316 937 561</b>	<b>100,0%</b>

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 Fondbolagets 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 Fondbolaget 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.

Mall som avser regelbundna upplysningar för de finansiella produkter som avses i artikel 8.1–8.2 och 8.2a i förordning (EU) 2019/2088 och artikel 6 första stycket i förordning (EU) 2020/852

**Hållbar investering:** en investering i ekonomisk verksamhet som bidrar till ett miljömål eller socialt mål, förutsatt att investeringen inte orsakar betydande skada för något annat miljömål eller socialt mål och att investeringsobjekten följer praxis för god styrning.

**EU-taxonomin** är ett klassificeringssystem som läggs fram i förordning (EU) 2020/852, där det fastställs en förteckning över miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Förordningen innehåller inte någon förteckning över socialt hållbara ekonomiska verksamheter. Hållbara investeringar med ett miljömål kan vara förenliga med kraven i taxonomin

**Hållbarhetsindikatorerna** mäter hur hållbarhetsmålen för denna finansiella produkt uppnås.

Produktnamn: IKC Fastighetsfond

Identifieringskod för juridiska personer: LEI 213800Z7H2O36NYRDH47

## Miljörelaterade och/eller sociala egenskaper

### Har denna finansiella produkt ett mål för hållbar investering?

Ja

Den kommer att göra ett minimum av **hållbara investeringar med ett miljömål:** \_\_\_%

i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin

i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin

Den kommer att göra ett minimum av **hållbara investeringar med ett socialt mål:** \_\_\_%

Nej

Den **främjar miljörelaterade och sociala egenskaper** och kommer, även om den inte har en hållbar investering som sitt mål, att ha en minimiandel på \_\_\_% hållbara investeringar

med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin

med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin

med ett socialt mål

Den **främjar miljörelaterade och sociala egenskaper, men kommer inte att göra några hållbara investeringar**

### I vilken utsträckning främjas de miljörelaterade och/eller sociala egenskaperna av denna finansiella produkt?

Fonden främjade miljörelaterade och sociala egenskaper avseende:

- vissa produkter (kontroversiella vapen som personminor, klustervapen, kemiska och biologiska vapen samt företagsgrupper vars omsättningen till fem procent eller mer är hänförlig till produktion av alkohol, fossila bränslen, vapen och/eller krigsmateriel, pornografi, tobak, uran och genetiskt modifierade organismer (GMO)).
- bolagens efterlevnad av internationella normer såsom FN:s Global Compact och OECD:s riktlinjer för multinationella företag, genom påverkansdialog och/eller exkludering.

Fonden är aktivt förvaltd och inget jämförelseindex används för att mäta hur fonden uppnår de de miljörelaterade och sociala egenskaper som den främjar.



● **Vilket resultat visade hållbarhetsindikationerna?**

1. Utsläpp av växthusgaser: GHG Emissions - Scope 1+2+3 per Mio EUR Enterprise Value 8.85
2. Andel investeringar i bolag vars verksamhet är kopplade till fossila bränslen: 0% exponering enligt fondens 5% omsättningsgräns.
3. Andel investeringar i bolag som är involverade i tillverkning, utveckling eller försäljning av kontroversiella vapen. 0 % exponering enligt fondens investeringsrestriktioner.
4. Andel investeringar i bolag som inte efterlever internationella normer såsom FN:s Global Compact och OECD:s riktlinjer för multinationella företag: 0 % exponering enligt fondens investeringsrestriktioner.

● **...och jämfört med de föregående perioderna?**

N/A Detta är första rapporteringstillfället. Tidigare perioder saknas.

● **Vilka var målen med de hållbara investeringarna som den finansiella produkten delvis gjorde, och hur bidrog den hållbara investeringen till dessa mål?**

N/A

● **På vilket sätt orsakade de hållbara investeringar som den finansiella produkten delvis gjorde inte någon betydande skada för något miljömål eller sociala mål med de hållbara investeringarna?**

Hur beaktas indikatorerna för negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?  
N/A

Var de hållbara investeringarna förenliga med OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter?  
N/A

Huvudsakliga negativa konsekvenser är investeringsbesluts mest negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer som rör miljö, sociala frågor och personalfrågor, respekt för mänskliga rättigheter samt frågor rörande bekämpning av korruption och mutor.

*I EU-taxonomin fastställs en princip om att inte orsaka betydande skada, enligt vilken taxonomiförenliga investeringar inte får orsaka betydande skada för EU-taxonominns mål, och åtföljs av särskilda EU-kriterier.*

Principen om att inte orsaka betydande skada är endast tillämplig på de av den finansiella produktens underliggande investeringar som beaktar EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Den återstående delen av denna finansiella produkt har underliggande investeringar som inte beaktar EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.

*Inga andra eventuella hållbara investeringar får heller orsaka betydande skada för några miljömål eller sociala mål.*



## Hur beaktas i denna finansiella produkt huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?

Fonden beaktar huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer som är relevanta för fondens investeringsstrategi. Relevanta indikatorer som beaktas är:

- Utsläpp av växthusgaser.
- Exponering mot verksamheter kopplade till fossila bränslen.
- Exponering mot kontroversiella vapen (personminor, klustervapen, samt kemiska och biologiska vapen).
- Efterlevnad av internationella normer såsom FN:s Global Compact och OECD:s riktlinjer för multinationella företag.

Huvudsakliga negativa konsekvenser identifieras och hanteras genom exkludering och/eller påverkansdialog och/eller röstning. Fondens tillvägagångsätt utvärderas löpande framför allt då tillgänglighet och kvalitet på relevant data utvecklas.



## Vilka är den finansiella produktens viktigaste investeringar?

Förteckningen innehåller de investeringar som utgör den finansiella produktens **största andel investeringar** under referensperioden, som är följande: 2022-12-31

Största investeringarna	Sektor	% tillgångar	Land
Sagax AB B	Real estate	8,95%	Sweden
Castellum AB	Real estate	7,93%	Sweden
Wihlborgs Fastigheter AB	Real estate	7,01%	Sweden
Nyfosa Fastigheter AB	Real estate	6,79%	Sweden
Fastighets AB Balder	Real estate	6,69%	Sweden
Platzer Fastigheter Holding AB	Real estate	4,31%	Sweden
Catena AB	Real estate	4,29%	Sweden
Atrium Ljungberg AB	Real estate	4,26%	Sweden
Hufvudstaden AB	Real estate	4,26%	Sweden
NP3 Fastigheter AB	Real estate	4,01%	Sweden
Dios Fastigheter AB	Real estate	4,00%	Sweden
Stendorren Fastigheter AB	Real estate	3,99%	Sweden
Fabege AB	Real estate	3,92%	Sweden
Brinova Fastigheter AB	Real estate	3,66%	Sweden
KlaraBo Sverige AB	Real estate	3,36%	Sweden



## Hur stor var andelen hållbarhetsrelaterade investeringar?

**Tillgångsallokering**  
beskriver andelen  
investeringar i  
specifika tillgångar

### ● Vad var tillgångsallokeringen?

Fonden investerar direkt i aktier. I syfte att främja miljörelaterade och sociala egenskaper kommer fonden att:

- Exkludera vissa produkter (kontroversiella vapen som personminor, klustervapen, kemiska och biologiska vapen samt företagsgrupper vars omsättningen till fem procent eller mer är hänförlig till produktion av alkohol, fossila bränslen, vapen och/eller krigsmateriel, pornografi, tobak, uran och genetiskt modifierade organismer (GMO).
- Utöva aktivt ägarskap och påverkansdialog och/eller exkludering gällande bolagens efterlevnad av internationella normer såsom FN:s Global Compact och OECD:s riktlinjer för multinationella företag.

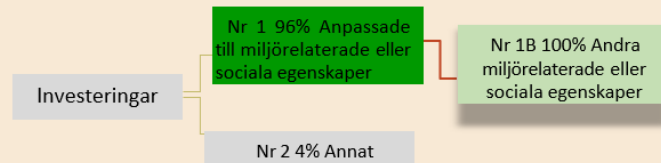
#1 96% av tillgångsallokeringen var i linje med de miljörelaterade eller sociala egenskaper som främjas av fonden.

#2 4% av fondens totala investeringar utgjordes av kassa och andra likvida tillgångar (såsom exempelvis korta ränteinstrument, derivat samt andra i fonden godtagbara tillgångar som inte främjar några miljömässiga eller sociala egenskaper

För att uppfylla EU-taxonomin omfattar kriterierna för **fossilgas** begränsningar av utsläpp och övergång till helt förnybar energi eller koldioxidsnåla bränslen senast i slutet av 2035. När det gäller **kärnenergi** inkluderar kriterierna omfattande säkerhets- och avfallshanteringsregler.

**Möjliggörande verksamheter** gör det direkt möjligt för andra verksamheter att bidra väsentligt till ett miljömål.

**Omställningsverksamheter** är verksamheter som det ännu inte finns koldioxidsnåla alternativ tillgängliga för och som bland annat har växthusgasutsläpp på nivåer som motsvarar bästa prestanda.



**Nr 1 Anpassade till miljörelaterade eller sociala egenskaper** omfattar den finansiella produktens investeringar som används för att uppnå de miljörelaterade eller sociala egenskaper som främjas av den finansiella produkten.

**Nr 2 Annat** omfattar den finansiella produktens återstående investeringar som varken är anpassade till de miljörelaterade eller sociala egenskaperna eller anses som hållbara investeringar.

Kategorin **Nr 1 Anpassade till miljörelaterade eller sociala egenskaper** omfattar:

- Underkategorin **Nr 1A Hållbara** omfattar hållbara investeringar med miljömål eller sociala mål.
- Underkategorin **Nr 1B Andra miljörelaterade eller sociala egenskaper** omfattar investeringar anpassade till de miljörelaterade eller sociala egenskaper som inte anses vara hållbara investeringar.

● **I vilka ekonomiska sektioner gjordes investeringar?**

Fastigheter

● **I hur stor utsträckning var de hållbara investeringarna med ett miljömål förenliga med kraven i EU-taxonomin?**



N/A

● **Investerar den finansiella produkten i fossilgas och/eller kärnenergirelaterad verksamhet som uppfyller EU-taxonomin?<sup>1</sup>**

Ja: (ange nedan och närmare uppgifter i rutan)

I fossilgas

I Kärnenergi

Nej

<sup>1</sup> Fossilgas och/eller kärnenergirelaterad verksamhet kommer endast att uppfylla EU-taxonomin om den bidrar till att begränsa klimatförändringarna ("begränsning av klimatförändringarna") och inte orsakar betydande skada för något av målen i EU-taxonomin - se förklarande anmärkning i vänstra marginalen. De fullständiga kriterierna för ekonomisk verksamhet för fossilgas och kärnenergi som uppfyller EU-taxonomin fastställs i kommissionens delegerade förordning (EU) 2022/1214

Verksamheter som är förenliga med taxonomin uttrycks som en andel av följande:

**Omsättning**, vilket återspeglar andelen av intäkterna från investeringsobjektens gröna verksamheter

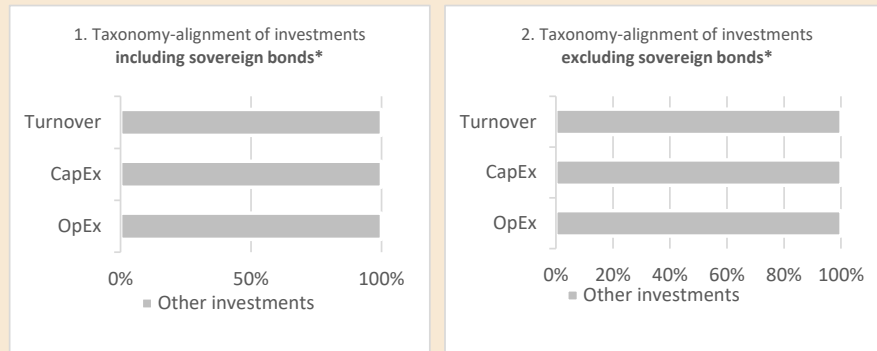
**-kapitalutgifter**, som visar de gröna investeringar som gjorts av investeringsobjekten, t.ex. för en omställning till en grön ekonomi

**driftsutgifter**, som återspeglar investeringsobjektens gröna operativa verksamheter.



är hållbara investeringar med ett miljömål som **inte beaktar kriterierna** för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter enligt förordning (EU) 2020/852.

Diagrammen nedan visar i grönt procentandelen investeringar som var förenliga med EU-taxonomin. Eftersom det inte finns någon lämplig metodik för att avgöra hur taxonomiförenliga statsobligationer är\*, visar det första diagrammet taxonomiförenligheten med avseende på den finansiella produktens alla investeringar, inklusive statsobligationer, medan det andra diagrammet visar taxonomiförenligheten endast med avseende på de investeringar för den finansiella produkten som inte är statsobligationer.



\*I dessa grafer avses med "statsobligationer" samtliga exponeringar i statspapper

- Vilken var andelen investeringar som gjordes i omställningsverksamheter och möjliggörande verksamheter?

N/A

- Hur stor procentandel var andelen investeringar som var förenliga med EU-taxonomin jämfört med tidigare referensperioder?

N/A



- Vilken var andelen hållbara investeringar med ett miljömål som inte är förenliga med kraven i EU-taxonomin?

N/A



- Vilken var andelen socialt hållbara investeringar?

N/A



### Vilka investeringar är inkluderade i kategorin "annat", vad var deras syfte och finns det några miljörelaterade eller sociala minimiskyddsåtgärder?

*Kassa och andra likvida tillgångar (så som exempelvis korta ränteinstrument) samt derivat som används i syfte att minska risk eller effektivisera förvaltningen av fonden. För dessa finns inga miljörelaterade eller sociala minimiskyddsåtgärder.*



### Vilka åtgärder har vidtagits för att uppfylla de miljörelaterade eller sociala egenskaperna under referensperioden?

*Fonden främjade miljörelaterade och sociala egenskaper avseende:*

*- vissa produkter (kontroversiella vapen som personminor, klustervapen, kemiska och biologiska vapen samt företagsgrupper vars omsättningen till fem procent eller mer är hänförlig till produktion av alkohol, fossila bränslen, vapen och/eller krigsmateriel, pornografi, tobak, uran och genetiskt modifierade organismer (GMO)).*

*- bolagens efterlevnad av internationella normer såsom FN:s Global Compact och OECD:s riktlinjer för multinationella företag, genom påverkansdialog och/eller exkludering.*

*Fonden är aktivt förvaltd och inget jämförelseindex används för att mäta hur fonden uppnår de miljörelaterade och sociala egenskaper som den främjar.*



### Vilket resultat hade den finansiella produkten jämfört med referensvärdet?

N/A

### Hur skiljer sig referensvärdet från ett brett marknadsindex?

N/A

### Vilket resultat hade denna finansiella produkt när det gäller hållbarhetsindikationerna för att bestämma referensvärdets anpassning till de miljörelaterade eller sociala egenskaper som främjas?

N/A

### Vilket resultat hade denna finansiella produkt jämfört med referensvärdet?

N/A

### Vilket resultat hade denna finansiella produkt jämfört med det breda marknadsindexet?

N/A

Referensvärden är index för att mäta om den finansiella produkten uppnår de miljörelaterade eller sociala egenskaper som den främjar.

STOCKHOLM  
2023-

Stefan Renno  
Ordförande

Mikael Larsson  
Ledamot

Jan Birkmanis  
VD

Lukas Lindkvist  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Susanne Sundvall  
Auktoriserad revisor

Coeli Asset Management AB, Sveavägen 24-26, 111 57 Stockholm  
Telefon 08-506 223 00  
Organisationsnummer: 556608-7648