

Halvårsredogörelse 2023

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 halvårsredogörelse för perioden 2023-01-01 – 2023-06-30 för följande fond:

IKC Fastighetsfond (Org.nr 515602-7285)

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

IKC Fastighetsfond

Halvårsredogörelse 2023

orgnr 515602-7285

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 steg aktiemarknaderna när tilltagande förväntningar om en mjuklandning i den amerikanska ekonomin bidrog till ökad riskaptit bland investerare. I synnerhet teknologisektorn steg i samband med att långa amerikanska räntor föll tillbaka medan den amerikanska centralbanken planenligt höjde styrräntan i inledningen av februari. Kort därefter föll aktiemarknaderna i samband med att inflationen i den amerikanska ekonomin kom in högre än förväntat, vilket minskade riskaptiten när investerare oroade sig för nya räntehöjningar från FED. Nedgången på aktiemarknaderna förstärktes i slutet av februari efter signaler om fortsatt styrka i den amerikanska ekonomin med förnyad ränteoro som följd. I inledningen av mars föll aktiemarknaderna, i synnerhet bankaktier, i samband med att de amerikanska regionala bankerna Silicon Valley Bank och Signature Bank försattes i konkurs och amerikanska myndigheter tvingades att ta över verksamheten för att garantera kundernas insatta kapital. Oron på aktiemarknaderna eskalerade när banken Credit Suisse misslyckades med att ta in nytt aktiekapital, vilket tvingade den schweiziska centralbanken att erbjuda nödlån till stöd för verksamheten. Aktiemarknaderna rekylade upp i slutet av mars i samband med att FED höjde styrräntan och annonserade en försiktigare hållning till ytterligare höjningar framöver.

Aktiemarknaderna präglades av en oregelbunden utveckling under större delen av april när svagare inflationstryck gav investerare förhoppningar om att FED skulle vara nära slutet för ytterligare räntehöjningar, vilket blandades med oro över den amerikanska konjunkturen. I slutet av månaden steg emellertid aktiemarknaderna när bl.a. Microsoft och Alphabet släppte starkare kvartalsrapporter än förväntat. I inledningen av maj föll aktiemarknaderna i samband med att FED höjde styrräntan samtidigt som osäkerheten kring det amerikanska skuldtaket ökade. Stigande riskaptit relaterat till bolaget Nvidias kvartalsrapport och artificiell intelligens i allmänhet bidrog till att aktiemarknaderna, främst teknologisektorn, steg i slutet av maj och i inledningen av juni. I mitten av månaden föll aktiemarknaderna i samband med att FED lämnade styrräntan oförändrad. I slutet av juni steg aktiemarknaderna på nytt när statistik för den amerikanska ekonomin, i synnerhet tjänstesektorn, kom in bättre än väntat.

Under första halvåret 2023 steg världsindex MSCI ACWI mätt i SEK ca 17,9 procent medan den svenska aktiemarknadens index SIXPRX steg ca 11,3 procent.

Fondens utveckling

IKC Fastighetsfond minskade i värde under första halvåret 2023 med -13,89 procent (andelsklass A) respektive -13,72 procent (andelsklass B) efter avdrag för förvaltningskostnader och övriga kostnader.

Kommentar till resultatutfallet

Stigande marknadsräntor bidrog över lag till ökade avkastningskrav och fallande fastighetsvärden vilket påverkade de svenska fastighetsbolagen negativt under första halvåret. Nettouthyrningen minskade och vakanserna ökade medan hyresintäkterna var stabila för fastighetsbolagen under perioden. Stigande finansierings- och driftkostnader påverkade fastighetsbolagens förvaltningsresultat negativt under första halvåret. I takt med stigande marknadsräntor utvecklades i synnerhet fastighetsbolag med hög skuldsättning och lågavkastande fastigheter negativt på den svenska aktiemarknaden under första halvåret. Aktiviteten på den svenska transaktionsmarknaden för fastigheter var låg under perioden. Mot slutet av första halvåret genomfördes något fler affärer än tidigare under perioden. Intresset från internationella investerare var störst för svenska fastigheter i storstadsregionerna, främst Stockholm, inom segmenten bostäder, kontor, samhällsfastigheter och logistik/lager. Många av de svenska fastighetsbolagen har under perioden arbetat med att hantera de stigande räntekostnaderna, bland annat via omförhandlade hyror, fastighetsförsäljningar, inställda utdelningar, nyemissioner och via räntesäkringar av låneportföljen.

Fondens andelsvärde minskade under första halvåret med -13,89 procent. Fondens innehav i fastighetsbolag med inriktning mot detaljhandel, logistik/lager, hotell, kontor och lätt industri utvecklades bättre relativt fondens innehav i fastighetsbolag med inriktning mot samhällsfastigheter och bostäder. Under perioden viktades exponeringen upp mot kommersiella fastighetsbolag med en hög andel inflationsindexerade hyresintäkter och låg refinansieringsrisk. Exponeringen mot fastighetsbolag med lågavkastande fastigheter, relativt hög belåning och stora obligationsförfall i närtid viktades ned under perioden. De innehav som bidrog positivt till fondens värdeutveckling under första halvåret var bl.a. Atrium Ljungberg, Wihlborgs, Pandox, Catena och Swedish Logistic Property. De innehav som bidrog negativt var bl.a. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden, Balder, Fastpartner, Nyfosa och Brinova.

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

Omsättningen i portföljen var relativt låg under perioden. Nya aktieinnehav under första halvåret var bl.a. Pandox som är ett hotellfastighetsbolag och Emilshus som förvaltar kommersiella lokaler inom bl.a. lätt industri, lager och handel. Innehaven i bl.a. Catena, Platzer, Atrium Ljungberg och Swedish Logistic Property viktades upp under första halvåret pga. goda tillväxtförutsättningar. Innehaven i bl.a. Balder, Klarabo, Brinova, Trianon, John Mattson och Heba viktades ned pga. sämre förutsättningar för bolagen att höja hyror och kompensera för stigande finansieringskostnader. Innehavet i Corem Property Group såldes under första halvåret pga. stigande finansieringsrisker. Under våren deltog fonden i nyemissioner i bl.a. Castellum, Sagax och Swedish Logistic Property.

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 periodens slut ca 97 procent i nettoexponering mot aktiemarknaden och ca 3 procent i likvida medel. Fonden hade vid periodens slut innehav i 26 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 Castellum 9,1 %, Catena 8,7 %, Sagax 7,9 %, Wihlborgs 7,2 % och Platzer 6,0 %. Fondens väsentliga risker på balansdagen var marknadsrisk och branschrisk.

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.

Catena är ett fastighetsbolag med inriktning mot logistik- och lageranläggningar i Skandinavien. Fastigheterna är företrädesvis placerade nära storstadsregioner och kundbasen är verksam inom olika sektorer, bl.a. logistik, transport och handel. Fastighetsbeståndet karaktäriseras av stabila kassaflöden och låga vakanser.

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.

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.

Platzer Fastigheter är ett fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella fastigheter i Göteborgsregionen. Fastighetsbeståndet består företrädesvis av kontor i centrala lägen samt logistik- och industrilokaler nära Göteborgs hamnområde. Platzer har en omfattande portfölj av utvecklingsprojekt och en stark tillväxtprofil.

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 2023.

NYCKELTAL

Fondens utveckling	2023-06-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Fondförmögenhet	257 930 067	316 937 561	794 117 952	147 846 858	113 567 778
Antal utelöpande fondandelar	1 410 412	1 493 995	2 096 878	657 984	553 616
- Andelsklass A	1 006 045	1 090 619	1 798 958	233 846	129 528
- Andelsklass B	404 367	403 376	297 920	424 138	424 088
Andelsvärde, kr					
- Andelsklass A	181,08	210,29	377,19	221,27	201,99
- Andelsklass B	187,34	217,14	387,95	226,59	206,10
Fondens totalavkastning, %					
- Andelsklass A	-13,89	-44,25	70,47	9,55	40,56
- Andelsklass B	-13,72	-44,03	71,21	9,94	41,04
Aktiv risk %	9,87	9,88	8,28	9,08	6,8

Jämförelseindex	2023-06-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Total	-8,65%	-35,50%	46,43%	-7,38%	50,01%

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

Fondens utveckling	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Fondförmögenhet	89 967 388	197 438 365	219 860 139	182 361 271
Antal utelöpande fondandelar	827 654	1 670 189	1 957 582	1 677 878
- Andelsklass A	619 143	1 455 421	1 732 975	1 625 461
- Andelsklass B	208 511	214 768	224 607	52 416
Andelsvärde, kr				
- Andelsklass A	143,70	134,27	125,93	111,82
- Andelsklass B	146,13	135,90	127,01	112,20
Fondens totalavkastning, %				
- Andelsklass A	7,02	6,62	12,62	11,62
- Andelsklass B	7,53	7,00	13,20	12,20
Aktiv risk %	6,7	12,53		

Jämförelseindex	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Total	10,76%	9,86%	12,00%

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

Balansräkning

	2023-06-30	2022-12-31
Tillgångar		
Överlåtbara värdepapper	249 714 570	304 797 840
Summa placeringar med positivt MV	249 714 570	304 797 840
Bankmedel och övriga likvida medel	8 810 755	12 660 072
Övriga tillgångar	797 780	651 250
Summa tillgångar	259 323 105	318 109 162

Skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-190 469	-233 257
Övriga skulder	-1 202 569	-938 344
Summa skulder	-1 393 038	-1 171 602

Fondförmögenhet

	257 930 067	316 937 561
--	--------------------	--------------------

Poster inom linjen

	2023-06-30	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Ställda säkerheter för OTC-derivatinstrument	0	0
Summa ställda säkerheter	0	0

Förändring av fondförmögenhet

	2023	2022
Fondförmögenheten vid årets början	316 937 561	794 117 953
Andelsutgivning	<u>38 182 988</u>	<u>320 721 663</u>
- Andelsklass A	37 948 287	289 158 834
- Andelsklass B	234 701	31 562 829
Andelsinlösen	<u>-52 922 744</u>	<u>-482 995 531</u>
- Andelsklass A	-52 902 897	-474 938 749
- Andelsklass B	-19 848	-8 056 782
Resultat enligt resultaträkning	-44 267 737	-314 906 524
Fondförmögenheten vid årets slut	257 930 067	316 937 561

Finansiella instrument

Fondens innehav per 30 juni 2023, 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					
Atrium Ljungberg AB	63 000	186,60	SEK	11 755 800	4,6%
Brinova Fastigheter AB	323 000	16,60	SEK	5 361 800	2,1%
Castellum AB	228 000	102,95	SEK	23 472 600	9,1%
Catena AB	57 000	394,80	SEK	22 503 600	8,7%
Cibus Nordic	59 000	104,85	SEK	6 186 150	2,4%
Dios Fastigheter AB	170 000	68,85	SEK	11 704 500	4,5%
Fabege AB	147 000	77,56	SEK	11 401 320	4,4%
FastPartner AB A	140 000	40,50	SEK	5 670 000	2,2%
Fastighets AB Balder	293 000	39,36	SEK	11 532 480	4,5%
Fastighets AB Trianon	260 000	16,10	SEK	4 186 000	1,6%
Fastighetsbolag Emilshus AB B	150 000	23,80	SEK	3 570 000	1,4%
Heba Fastighets AB	100 000	26,60	SEK	2 660 000	1,0%
Hufvudstaden AB	71 000	128,10	SEK	9 095 100	3,5%
John Mattson Fastighetsforetag AB	24 000	59,50	SEK	1 428 000	0,6%
K-fast Holding AB B	187 000	19,31	SEK	3 610 970	1,4%
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB B	200 000	12,38	SEK	2 476 000	1,0%
KlaraBo Sverige AB	220 000	12,22	SEK	2 688 400	1,0%
NP3 Fastigheter AB	64 000	162,90	SEK	10 425 600	4,0%
Nyfosa Fastigheter AB	179 000	59,60	SEK	10 668 400	4,1%
Padox AB	72 000	125,60	SEK	9 043 200	3,5%
Platzer Fastigheter Holding AB	194 000	79,90	SEK	15 500 600	6,0%
Sagax AB B	96 000	213,00	SEK	20 448 000	7,9%
Stendorren Fastigheter AB	58 000	162,60	SEK	9 430 800	3,7%
Stenhus Fastigheter I Norden A	940 000	10,00	SEK	9 400 000	3,6%
Swedish Logistic Property AB	265 000	26,45	SEK	7 009 250	2,7%
Wihlborgs Fastigheter AB	237 000	78,00	SEK	18 486 000	7,2%
Fastighet				249 714 570	96,8%
Summa Kategori 1				249 714 570	96,8%
Summa överlåtbara värdepapper				249 714 570	96,8%
Summa värdepapper				249 714 570	96,8%
Bankmedel					
Likvida medel SEK				7 303 344	2,8%
Likvida medel SEK - Klientmedel				183 761	0,1%
Likvida medel EUR				1 323 650	0,5%
Likvida medel USD				1	0,0%
Summa bankmedel				8 810 755	3,4%
Övriga tillgångar/skulder netto				-595 258	-0,2%
Fondförmögenhet				257 930 067	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

Halvårsredogörelse 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. 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.