

Halvårsredogörelse 2024

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 2024-01-01 – 2024-06-30 för följande fond:

IKC Fastighetsfond (Org.nr 515602-7285)

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

IKC Fastighetsfond

Halvårsredogörelse 2024

orgnr 515602-7285

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Fonden är en värdepappersfond enligt lagen (2004:46) om värdepappersfonder ("LVF"). Fonden förvaltas av Coeli Asset Management AB (Bolaget), organisationsnummer 556608-7648. Bolaget är en auktoriserad AIF-förvaltare, enligt lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder 3 kap. 1 och 9 §§, med tillstånd att bedriva fondverksamhet enligt lag (2004:46) om värdepappersfonder 1 kap. 4 §. Bolaget som är ett aktiebolag bildades 2001-06-29 och har sitt säte i Stockholm samt är förvaltare av 14 fonder, var av 7 är värdepappersfonder. Fondernas portföljförvaltning, marknadsföring och distribution är utlagd till IKC Capital AB, organisationsnummer, 556538-0325, ett värdepappersbolag med tillstånd att bedriva diskretionär förvaltning enligt 2 kap. 1 § 4 p. lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden. Portföljförvaltare av fonden hos IKC Capital AB är Niklas Hultqvist. Fondadministrationen är utlagd till FCG Fonder AB.

De finansiella marknaderna

I inledningen av året föll aktiemarknaderna i kölvattnet av dämpade förväntningar på snabba räntesänkningar. Kort därefter steg aktiemarknaderna pådrivet av starka rapporter från teknologibolagen och minskad oro för tillväxten i den amerikanska ekonomin. I slutet av januari föll aktiemarknaderna i samband med att den amerikanska centralbanken lämnade styrräntan oförändrad. Ökad optimism kring amerikansk tillväxt och bättre än förväntade kvartalsrapporter från flera av de större teknologibolagen bidrog till att aktiemarknaderna steg under större delen av februari. Emellertid bidrog högre än förväntad amerikansk inflationsstatistik till att aktiemarknaderna föll framåt mitten av månaden. Därefter steg aktiemarknaderna pådrivet av ökad riskaptit, i synnerhet AI-relaterade teknologibolag utvecklades starkt. Efter en oregelbunden utveckling i inledningen av mars steg aktiemarknaderna i samband med att statistik för de amerikanska hushållens konsumtion kom in bättre än förväntat. Framåt mitten av månaden rekylade aktiemarknaderna ned när stigande producentpriser och högre än förväntad kärninflation i den amerikanska ekonomin bidrog till ett negativt börssentiment. Kort efter att den amerikanska centralbanken lämnade styrräntan oförändrad steg aktiemarknaderna på tilltagande förhoppningar om framtida räntesänkningar.

Ränteoro bidrog till att aktiemarknaderna föll under inledningen av april och Irans attack på Israel i mitten av månaden bidrog ytterligare till nedgången. Framåt slutet av april steg emellertid aktiemarknaderna i samband med att amerikanska bolagsrapporter överlag slog förväntningarna. I inledningen av maj steg aktiemarknaderna i samband med att den amerikanska centralbanken lämnade styrräntan oförändrad. Uppgången förstärktes ytterligare av att bolagsrapporterna återigen slog analytikernas förväntningar. Framåt slutet av maj föll aktiemarknaderna tillfälligt i samband med att långa amerikanska räntor steg, men aktiemarknaderna rekylade upp i samband med att inflationsstatistiken för den amerikanska ekonomin kom in i linje med förväntan. Svagare än förväntad orderingång i den amerikanska tillverkningsindustrin bidrog till att aktiemarknaderna föll i inledningen av juni. Aktiemarknaderna vände emellertid upp när bättre än förväntad jobbstatistik minskade investerarnas oro för tillståndet i den amerikanska ekonomin. Uppgången på aktiemarknaderna tilltog ytterligare på ljusare inflationsutsikter i samband med att den amerikanska centralbanken lämnade räntan oförändrad. Framst utvecklades teknologisektorn positivt, vilket bidrog till nya rekordnivåer på aktiemarknaderna i slutet av juni.

Under första halvåret 2024 steg världsindex MSCI ACWI mätt i SEK ca 16,5 procent medan den svenska aktiemarknadens index OMXS PI steg ca 8,0 procent.

Fondens utveckling

IKC Fastighetsfond ökade i värde under första halvåret 2024 med 3,09 procent (andelsklass A) respektive 3,28 procent (andelsklass B) efter avdrag för förvaltningskostnader och övriga kostnader.

Kommentar till resultatutfallet

Stigande avkastningskrav och fallande fastighetsvärden påverkade de svenska fastighetsbolagen negativt under första halvåret. Därutöver bidrog ihållande höga marknadsräntor till att svenska fastighetsaktier utvecklades relativt oregelbundet under perioden. Motvind från makroekonomiska förhållanden medverkade till att svenska fastighetsbolag överlag arbetade med att stärka balansräkningen och minska skuldsättningen under perioden. Nettouthyrning och hyresintäkter ökade medan vakanser ökade marginellt under första halvåret. Inflationsindexerade hyreshöjningar bidrog i relativt hög utsträckning till att svenska fastighetsbolag kunde kompensera för ökade kostnader under perioden. Fallande kreditmarginaler på den svenska obligationsmarknaden bidrog under första halvåret till att väsentligt förbättra de svenska fastighetsbolagens möjligheter att refinansiera och hantera obligationsförfall. Aktiviteten på transaktionsmarknaden för svenska fastigheter ökade under perioden och flera transaktioner genomfördes till bokfört värde under första halvåret. Efterfrågan på svenska kommersiella fastigheter var förhållandevis hög under perioden, främst inom logistik, lager och industri, men även för moderna kontorslokaler i centrala lägen i storstadsområdena. Utsikterna för svenska fastighetsbolag ljusnade under perioden i takt med att inflationen i den svenska ekonomin svalnade och obligationsmarknaden öppnade upp igen.

Fondens andelsvärde ökade under första halvåret med 3,09 procent. Fondens innehav i fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella fastigheter, bl.a. hotell, logistik, lager, lätt industri och kontor utvecklades bättre relativt fondens innehav i fastighetsbolag med inriktning mot bl.a. bostäder, samhällsfastigheter och detaljhandel under första halvåret. Fondens stora exponering mot bolag med högavkastande fastighetsbestånd och stabila balansräkningar bidrog positivt till värdeutvecklingen under perioden. Fastighetsbolag med goda utsikter för kassaflödestillväxt, förvärv och framtida projektvinster viktades upp medan fastighetsbolag med svagare utsikter för kassaflödestillväxt viktades ned under perioden. De innehav som bidrog positivt till fondens värdeutveckling under första halvåret var bl.a. Pandox, Catena, NP3 Fastigheter, Emilshus och Cibus Nordic Real Estate. De innehav som bidrog negativt var bl.a. Fabege, Castellum, Atrium Ljungberg, K-fastigheter och K2A.

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. Prisma Properties som utvecklar och förvaltar moderna fastigheter företrädesvis till lågprisbutiker i Norden. Innehavet i bl.a. Balder viktades upp under första halvåret pga. attraktiv värdering och bättre refinansieringsmöjligheter. Innehaven i bl.a. Castellum, Hufvudstaden, Fabege och Atrium Ljungberg viktades ned pga. sämre förutsättningar

för bolagen att höja hyror samt stigande vakanser. Under våren deltog fonden i nyemissioner i bl.a. Trianon, Catena, Nyfosa och Emilshus.

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 28 bolag vilket ger en bred exponering mot den svenska fastighetssektorn. En stor del av innehaven är fastighetsbolag med inriktning mot logistik/lager, kontor, handel, bostäder och industri. Största innehav i portföljen vid årets slut var Catena 8,4 %, Sagax 8,2 %, NP3 Fastigheter 7,8 %, Nyfosa 7,2 % och Balder 7,1 %. Fondens väsentliga risker på balansdagen var marknadsrisk och branschrisk.

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.

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.

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.

Fastighets AB 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 Norion Bank med verksamhet inom bland annat finans- och inkassotjänster.

Aktivitetsgrad

Fondens aktivitetsgrad beskrivs med hjälp av aktivitetsmättet aktiv risk (tracking error), som visar hur mycket differensen mellan fondens och dess jämförelseindex utveckling varierat över tid. Aktivitetsmättet beror på hur fonden varierar med marknaden och hur fondens placeringar ser ut jämfört mot dess jämförelseindex, exempelvis i förhållande till innehavet av ett enskilt värdepapper. Ju högre aktivitetsgrad fonden uppvisar, desto större är den genomsnittliga avvikelserna. Fondens aktivitetsgrad kan komma att variera över tid.

Aktivitetsmättet aktiv risk för den senaste 24-månaders perioden minskade från föregående år. Jämfört med fondens historik var den aktiva risken lägre baserat på genomsnittet för en längre tidsperiod. Förklaringen till fondens lägre aktiva risk under den senaste perioden beror bl.a. på den bolagsspecifika avvikelserna i exponering relativt jämförelseindex minskade något från föregående år. Förklaringen till fondens lägre aktiva risk relativt det historiska genomsnittet beror bl.a. på den bolagsspecifika avvikelserna i exponering relativt jämförelseindex minskade något under perioden.

Förklaring till Jämförelseindex

Fonden har ett sammansatt jämförelseindex bestående av 70% Carnegie Real Estate Return Index och 30% MSCI ACWI Real Estate GICS Level 1 Index. Detta index bedöms vara relevant då det överensstämmer med fondens placeringsinriktning med avseende på val av tillgångsslag, marknad och med avseende på avkastnings- och riskprofil. Fonden har som målsättning att överträffa sitt jämförelseindex.

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 2024.

NYCKELTAL

Fondens utveckling	2024-06-30	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Fondförmögenhet	447 632 989	350 145 873	316 937 561	794 117 952	147 846 858
Antal utelöpande fondandelar	1 847 902	1 487 944	1 493 995	2 096 878	657 984
- Andelsklass A	1 455 226	1 091 967	1 090 619	1 798 958	233 846
- Andelsklass B	392 677	395 977	403 376	297 920	424 138
Andelsvärde, kr					
- Andelsklass A	240,27	233,07	210,29	377,19	221,27
- Andelsklass B	249,48	241,55	217,14	387,95	226,59
Fondens totalavkastning, %					
- Andelsklass A	3,09	10,83	-44,25	70,47	9,55
- Andelsklass B	3,28	11,24	-44,03	71,21	9,94
Aktiv risk %	7,72	9,16	9,88	8,28	9,08

Jämförelseindex	2024-06-30	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Total	-0,47%	13,27%	-35,50%	46,43%	-7,38%
MSCI ACWI Real Estate GICS Level 1 Index 30%, Carnegie Real Estate Index 70%					

Fondens utveckling	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Fondförmögenhet	113 567 778	89 967 388	197 438 365	219 860 139	182 361 271
Antal utelöpande fondandelar	553 616	827 654	1 670 189	1 957 582	1 677 878
- Andelsklass A	129 528	619 143	1 455 421	1 732 975	1 625 461
- Andelsklass B	424 088	208 511	214 768	224 607	52 416
Andelsvärde, kr					
- Andelsklass A	201,99	143,70	134,27	125,93	111,82
- Andelsklass B	206,10	146,13	135,90	127,01	112,20
Fondens totalavkastning, %					
- Andelsklass A	40,56	7,02	6,62	12,62	11,62
- Andelsklass B	41,04	7,53	7,00	13,20	12,20
Aktiv risk %	6,8	6,7	12,53		

Jämförelseindex	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Total	50,01%	10,76%	9,86%	12,00%
MSCI ACWI Real Estate GICS Level 1 Index 30%, Carnegie Real Estate Index 70%				

Balansräkning

	2024-06-30	2023-12-31
Tillgångar		
Överlåtbara värdepapper	433 919 220	337 235 331
Summa placeringar med positivt MV	433 919 220	337 235 331
Bankmedel och övriga likvida medel	14 567 406	16 275 570
Övriga tillgångar	268 218	270 454
Summa tillgångar	448 754 844	353 781 355

Skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-306 666	-243 072
Övriga skulder	-815 189	-3 392 410
Summa skulder	-1 121 856	-3 635 482

Fondförmögenhet

	447 632 989	350 145 873
--	--------------------	--------------------

Poster inom linjen

	2024-06-30	2023-12-31
--	------------	------------

Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för OTC-derivatinstrument	0	0
Summa ställda säkerheter	0	0

Förändring av fondförmögenhet

	2024	2023
Fondförmögenheten vid årets början	350 145 873	316 937 561
Andelsutgivning	<u>164 663 694</u>	<u>98 993 119</u>
- Andelsklass A	155 156 368	91 360 133
- Andelsklass B	9 507 325	7 632 986
Andelsinlösen	<u>-79 301 544</u>	<u>-96 866 310</u>
- Andelsklass A	-69 048 155	-88 049 019
- Andelsklass B	-10 253 390	-8 817 290
Resultat enligt resultaträkning	12 124 966	31 081 503
Fondförmögenheten vid årets slut	447 632 989	350 145 873

Finansiella instrument

Fondens innehav per 30 juni 2024, 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	205,50	SEK	12 946 500	2,9%
Brinova Fastigheter AB	255 000	20,10	SEK	5 125 500	1,2%
Castellum AB	147 000	129,40	SEK	19 021 800	4,3%
Catena AB	71 000	528,00	SEK	37 488 000	8,4%
Cibus Nordic	84 000	157,80	SEK	13 255 200	3,0%
Dios Fastigheter AB	211 000	86,55	SEK	18 262 050	4,1%
Fabege AB	155 000	84,65	SEK	13 120 750	2,9%
FastPartner AB A	228 000	70,50	SEK	16 074 000	3,6%
Fastighets AB Balder	436 000	72,62	SEK	31 662 320	7,1%
Fastighets AB Trianon	332 000	19,50	SEK	6 474 000	1,5%
Fastighetsbolag Emilshus AB B	415 000	36,60	SEK	15 189 000	3,4%
Heba Fastighets AB	90 000	31,15	SEK	2 803 500	0,6%
Hufvudstaden AB	33 000	125,50	SEK	4 141 500	0,9%
John Mattson Fastighetsforetag AB	31 000	57,20	SEK	1 773 200	0,4%
K-fast Holding AB B	390 000	20,10	SEK	7 839 000	1,8%
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB B	200 000	4,10	SEK	820 000	0,2%
KlaraBo Sverige AB	252 000	19,22	SEK	4 843 440	1,1%
NP3 Fastigheter AB	136 000	257,00	SEK	34 952 000	7,8%
Nyfosa Fastigheter AB	314 000	102,70	SEK	32 247 800	7,2%
Pandox AB	100 000	189,00	SEK	18 900 000	4,2%
Platzer Fastigheter Holding AB	204 000	90,70	SEK	18 502 800	4,1%
Prisma Properties AB	400 000	27,10	SEK	10 840 000	2,4%
Sagax AB B	135 000	271,20	SEK	36 612 000	8,2%
Stendorren Fastigheter AB	70 000	184,80	SEK	12 936 000	2,9%
Stenhus Fastigheter I Norden A	1 153 000	10,62	SEK	12 244 860	2,7%
Swedish Logistic Property AB	530 000	33,60	SEK	17 808 000	4,0%
Wallenstam AB	166 000	50,35	SEK	8 358 100	1,9%
Wihlborgs Fastigheter AB	201 000	97,90	SEK	19 677 900	4,4%
Fastighet				433 919 220	96,9%
Summa överlåtbara värdepapper				433 919 220	96,9%
Summa värdepapper				433 919 220	96,9%
Bankmedel					
Likvida medel SEK				12 571 036	2,8%
Likvida medel SEK - Klientmedel				1 996 369	0,5%
Likvida medel USD				1	0,0%
Summa bankmedel				14 567 406	3,3%
Övriga tillgångar/skulder netto				-853 637	-0,2%
Fondförmögenhet				447 632 989	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.