

# Årsberättelse 2023

## **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 2023-01-01 – 2023-12-31 för följande fonder:

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

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

---

# IKC Fastighetsfond

---

## Årsberättelse 2023

---

*orgnr 515602-7285*

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## IKC Fastighetsfond

### Allmänt om verksamheten

Fonden är en värdepappersfond enligt lagen (2004:46) om värdepappersfonder ("LVF"). Fonden förvaltas av Coeli Asset Management AB (Bolaget), organisationsnummer 556939-1617. 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 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 rekylerade 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.

Tecken på fallande inflation i den amerikanska ekonomin bidrog till att aktiemarknaderna, i synnerhet teknologisektorn steg under juli. Aktiemarknaderna utvecklades oregelbundet i samband med att FED planerligt höjde styrräntan i slutet av månaden. I inledningen av augusti föll aktiemarknaderna när oro kring stigande räntor och blandade rapportresultat bidrog till ett svagare sentiment bland investerare. Nedgången förstärktes i samband med tecken på en avmattning i den kinesiska ekonomin medan amerikanska bankaktier pressades av oro för sänkta kreditbetyg. Stigande amerikanska räntor, dåliga utsikter för en politisk budgetöverenskommelse i den amerikanska kongressen och svagare tillväxtutsikter i den kinesiska ekonomin bidrog till att aktiemarknaderna föll under september. Nedgången tilltog i samband med att FED lämnade styrräntan oförändrad, men annonserade en hökaktig ton kring ytterligare räntehöjningar.

Aktiemarknaderna föll i inledningen av oktober i samband med att långa amerikanska räntor steg. Kort därefter attackerades Israel av Hamas, vilket bidrog till att energi- och försvarsrelaterade aktier steg. Efter en period av ökad geopolitisk oro och oregelbunden börsutveckling steg aktiemarknaderna i slutet av oktober i samband med bättre än förväntad orderingång i den amerikanska industrin. Aktiemarknaderna steg i inledningen av november i samband med att den amerikanska centralbanken lämnade styrräntan oförändrad. Framåt mitten av månaden steg aktiemarknaderna, i synnerhet räntekänsliga bolag, i samband med att inflationen i den amerikanska ekonomin kom in lägre än förväntat och långa räntor föll. Efter en oregelbunden utveckling i inledningen av december steg aktiemarknaderna på bred front när fallande inflationsförväntningar och starkare än förväntad statistik för den amerikanska ekonomin bidrog till stigande optimism bland investerare. I mitten av månaden lämnade den amerikanska centralbanken styrräntan oförändrad men annonserade samtidigt en prognos med räntesänkningar vilket fick aktiemarknaderna, i synnerhet räntekänsliga bolag, att stiga kraftigt medan långa räntor föll och dollarn försvagades. Efter en kort period av vinsthemtagningar steg aktiemarknaderna åter pådrivet av ränteoptimism i slutet av december.

Under helåret 2023 steg världsindex MSCI ACWI mätt i SEK ca 17,8 procent medan den svenska aktiemarknadens index SIXPRX steg ca 19,2 procent.

### **Fondens utveckling**

IKC Fastighetsfond ökade i värde under helåret 2023 med 10,83 procent (andelsklass A) respektive, 11,24 procent (andelsklass B) efter avdrag för förvaltningskostnader och övriga kostnader.

### **Kommentar till resultatutfallet**

Svenska fastighetsaktier utvecklades negativt under större delen av året i samband med att marknadsräntorna steg i snabb takt. Framåt slutet av året utvecklades svenska fastighetsaktier emellertid positivt i samband med att marknadsräntorna föll tillbaka och intresset för fastighetsaktier ökade. För året som helhet utvecklades svenska fastighetsaktier positivt. Underliggande bidrog stigande räntenivåer till ökade avkastningskrav och fallande fastighetsvärden, vilket påverkade de svenska fastighetsbolagen negativt under året. Nettouthyrningen var överlag oförändrad medan vakanserna ökade marginellt under året. Hyresintäkterna ökade, till stor pga. inflationsindexering, företrädesvis för kommersiella fastigheter men även för bostäder om än i lägre takt. Stigande finansierings- och driftkostnader påverkade fastighetsbolagens förvaltningsresultat negativt under året. Antalet nystartade byggprojekt minskade kraftigt under perioden. Aktiviteten på den svenska transaktionsmarknaden för

fastigheter var låg under året men transaktionsvolymerna ökade framåt slutet av året. Intresset bland investerare var störst främst för logistik-, lager- och industrifastigheter under perioden. Många av de svenska fastighetsbolagen arbetade under året med att hantera stigande räntekostnader, bland annat via omförhandlade hyror, fastighetsförsäljningar, inställda utdelningar, nyemissioner och via räntesäkringar av låneportföljen.

Fondens andelsvärde ökade under året med 10,83 procent. Fondens innehav i fastighetsbolag med inriktning mot logistik/lager, lätt industri, kontor, hotell och detaljhandel utvecklades bättre relativt fondens innehav i fastighetsbolag med inriktning mot samhällsfastigheter och bostäder. Under de inledande månaderna av året viktades exponering upp främst mot kommersiella fastighetsbolag med en hög andel inflationsindexerade hyresintäkter, låg refinansieringsrisk och högvakastande fastigheter medan exponeringen mot fastighetsbolag med lågvakastande fastigheter och stora obligationsförfall i närtid viktades ned. Fastighetsbolag med starka kassaflöden inom logistik, lager och industri viktades upp ytterligare under våren. Under senare delen av andra halvåret viktades fastighetsbolag med kortare räntebindningstid på lånen upp i samband med att marknadsräntorna föll tillbaka. De innehav som bidrog positivt till fondens värdeutveckling under året var bl.a. Castellum, Balder, Sagax, Nyfosa och Catena. De innehav som bidrog negativt var bl.a. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden, Brinova, Klarabo, Corem Property Group och Trianon.

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 förutsättningar för värdetillväxt. 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. Nytt aktieinnehav under andra halvåret var Wallenstam som är ett fastighetsbolag med inriktning företrädesvis mot bostäder. Innehaven i bl.a. Sagax, NP3 Fastigheter och Emilshus viktades upp under andra halvåret pga. bolagens inriktning mot logistik/lager och industri medan bl.a. Fastpartner och Nyfosa viktades upp pga. bolagens möjligheter att sänka sina finansieringskostnader vid fallande marknadsräntor. Innehaven i bl.a. Heba, Hufvudstaden, Wihlborgs och Castellum viktades ned under andra halvåret pga. svagare förutsättningar för värdetillväxt. Under hösten deltog fonden i nyemissioner i bl.a. Sagax, Emilshus 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 årsskiftet ca 97 procent i nettoexponering mot aktiemarknaden och ca 3 procent i likvida medel. Fonden hade vid årets slut innehav i 27 bolag vilket ger en bred exponering mot den svenska fastighetssektorn. En stor del av innehaven är fastighetsbolag med inriktning mot logistik/lager, kontor, bostäder, handel och samhällsfastigheter. Största innehav i portföljen vid årets slut var Sagax 9,0 %, Catena 7,9 %, NP3 fastigheter 7,2 %, Nyfosa 7,1 % och Castellum 6,8 %. 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.

Catena är ett fastighetsbolag som utvecklar och förvaltar lager- och logistikanläggningar. Fastighetsbeståndet består av strategiskt placerade anläggningar som försörjer Skandinaviens storstadsregioner. Catena har högavkastande fastigheter med låga vakanser i Göteborg, Helsingborg, Stockholm, Jönköping och Malmö.

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.

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.

### **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 2023 minskade från föregående år. Jämfört med fondens historik var den aktiva risken högre baserat på genomsnittet för en längre tidsperiod. Förklaringen till fondens lägre aktiva risk under året beror bl.a. på att antalet innehav i fonden ökade och den bolagsspecifika avvikelserna i exponering relativt jämförelseindex minskade från föregående år. Förklaringen till fondens högre aktiva risk relativt det historiska genomsnittet beror bl.a. på att andelen aktierelaterade innehav med exponering mot internationella aktiemarknader avvek i större utsträckning från exponeringen i motsvarande jämförelseindex.

### **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 2023.

### **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 övrigt 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:

	<b>Den verkställande ledningen</b>	<b>Anställda med ansvar för kontroll- funktioner</b>	<b>Särskild reglerad personal</b>
- Antal anställda	8	3	26
- Utbetald total fast ersättning*	5 382	3 682	12 627
- Utbetald total rörlig ersättning*	1 009	114	825

# NYCKELTAL

<b>Fondens utveckling</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fondförmögenhet	350 145 873	316 937 561	794 117 952	147 846 858	113 567 778
Antal utelöpande fondandelar	1 487 944	1 493 995	2 096 878	657 984	553 616
- Andelsklass A	1 091 967	1 090 619	1 798 958	233 846	129 528
- Andelsklass B	395 977	403 376	297 920	424 138	424 088
Andelsvärde, kr					
- Andelsklass A	233,07	210,29	377,19	221,27	201,99
- Andelsklass B	241,55	217,14	387,95	226,59	206,10
Fondens totalavkastning, %					
- Andelsklass A	10,83	-44,25	70,47	9,55	40,56
- Andelsklass B	11,24	-44,03	71,21	9,94	41,04
Aktiv risk %	9,16	9,88	8,28	9,08	6,8

## Risk- och avkastningsmått

Totalrisk för fonden <sup>1</sup> , %	
- Andelsklass A	40,30
- Andelsklass B	40,31
Totalrisk jmf index, %	32,54
Fondens genomsnittliga årsavkastning 2 år,%	
- Andelsklass A	-16,71
- Andelsklass B	-16,39
Fondens genomsnittliga årsavkastning 5 år,%	
- Andelsklass A	17,43
- Andelsklass B	17,88

## Kostnader

Förvaltningsavgift, fast %	
- Andelsklass A	1,00
- Andelsklass B	0,60
Förvaltningsavgift, rörlig %	
- Andelsklass A	-
- Andelsklass B	-
Transaktionskostnader	277 289
- varav analyskostnader, tkr	-
Transaktionskostnader, % av oms.	0,09
Förvaltningsavgifter och andra administrations- eller driftskostnader, %	
- 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	155,92

- Andelsklass B	93,55
- Löpande sparande 100 kr/mån	
- Andelsklass A	7,46
- Andelsklass B	4,48

### Omsättning

Fondens omsättningshastighet <sup>3</sup> , ggr/år	0,52
Omsättning genom närstående värdepappersbolag	Ingen

### Riskbedömning derivat enligt åtagandemetoden

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

Jämförelseindex	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Total	13,27%	-35,50%	46,43%	-7,38%	50,01%
MSCI ACWI Real Estate GICS Level 1 Index 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%
MSCI ACWI Real Estate GICS Level 1 Index 30%, Carnegie Real Estate Index 70%			

Belopp i kronor

**Resultaträkning**

	Not	2023	2022
<b>Intäkter och värdeförändring</b>			
Värdeförändring på överlåtbara värdepapper		28 072 012	-316 809 347
Ränteintäkter		596 349	49 192
Utdelningar	1	5 210 173	6 162 906
Valutakursvinster och –förluster netto		51 466	53 250
Övriga intäkter		1	0
<b>Summa intäkter och värdeförändring</b>		<b>33 930 001</b>	<b>-310 543 998</b>
<b>Kostnader</b>			
Förvaltningskostnader		-2 571 209	-3 939 877
Övriga kostnader	2	-277 289	-422 648
<b>Summa kostnader</b>		<b>-2 848 498</b>	<b>-4 362 526</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>31 081 503</b>	<b>-314 906 524</b>

**Balansräkning**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Överlåtbara värdepapper		337 235 331	304 797 840
<b>Summa placeringar med positivt Marknadsvärde</b>		<b>337 235 331</b>	<b>304 797 840</b>
Bankmedel och övriga likvida medel		16 275 570	12 660 072
Övriga tillgångar	3	270 454	651 250
<b>Summa tillgångar</b>		<b>353 781 355</b>	<b>318 109 162</b>
<b>Skulder</b>			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	-243 072	-233 257
Övriga skulder	5	-3 392 410	-938 344
<b>Summa skulder</b>		<b>-3 635 482</b>	<b>-1 171 602</b>
<b>Fondförmögenhet</b>		<b>350 145 873</b>	<b>316 937 561</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>			
Ställda säkerheter för OTC-derivatinstrument		0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

	2023	2022
<b>Förändring av fondförmögenhet</b>		
<b>Fondförmögenheten vid årets början</b>	<b>316 937 561</b>	<b>794 117 953</b>
Andelsutgivning	<u>98 993 119</u>	<u>320 721 663</u>
- Andelsklass A	91 360 133	289 158 834
- Andelsklass B	7 632 986	31 562 829
Andelsinlösen	<u>-96 866 310</u>	<u>-482 995 531</u>
- Andelsklass A	-88 049 019	-474 938 749
- Andelsklass B	-8 817 290	-8 056 782
Resultat enligt resultaträkning	31 081 503	-314 906 524
<b>Fondförmögenheten vid årets slut</b>	<b>350 145 873</b>	<b>316 937 561</b>

**Not 1.****Utdelningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Utdelningar	5 210 173	6 173 810
Skatt på utdelningar	0	-10 904
<b>Summa utdelningar</b>	<b>5 210 173</b>	<b>6 162 906</b>

**Not 2. Övriga kostnader**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskostnader	-277 289	-422 647
Öresavrundning	1	-1
<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>-277 288</b>	<b>-422 648</b>

**Not 3. Övriga tillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Fondlikvidfordran	270 454	651 250
<b>Summa övriga tillgångar</b>	<b>270 454</b>	<b>651 250</b>

**Not 4. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode	-243 072	-233 257
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>-243 072</b>	<b>-233 257</b>

**Not 5. Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Fondlikvidskuld	-3 392 410	-938 344
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>-3 392 410</b>	<b>-938 344</b>

## Finansiella instrument

### Fondens innehav per 31 december 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>
<b>Kategori 1</b>					
Atrium Ljungberg AB	61 000	231,20	SEK	14 103 200	4,0%
Brinova Fastigheter AB	200 000	19,35	SEK	3 870 000	1,1%
Castellum AB	166 000	143,30	SEK	23 787 800	6,8%
Catena AB	58 500	471,40	SEK	27 576 900	7,9%
Cibus Nordic	62 000	133,90	SEK	8 301 800	2,4%
Dios Fastigheter AB	177 000	86,60	SEK	15 328 200	4,4%
Fabege AB	133 000	108,20	SEK	14 390 600	4,1%
FastPartner AB A	223 000	62,70	SEK	13 982 100	4,0%
Fastighets AB Balder	216 000	71,52	SEK	15 448 320	4,4%
Fastighets AB Trianon	260 000	16,75	SEK	4 355 000	1,2%
Fastighetsbolag Emilshus AB B	263 000	31,80	SEK	8 363 400	2,4%
Heba Fastighets AB	70 000	35,45	SEK	2 481 500	0,7%
Hufvudstaden AB	56 000	142,10	SEK	7 957 600	2,3%
John Mattson Fastighetsforetag AB	24 000	56,90	SEK	1 365 600	0,4%
K-fast Holding AB B	342 000	23,98	SEK	8 201 160	2,3%
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB B	200 000	8,31	SEK	1 662 000	0,5%
KlaraBo Sverige AB	220 000	17,16	SEK	3 775 200	1,1%
NP3 Fastigheter AB	107 500	233,00	SEK	25 047 500	7,2%
Nyfosa Fastigheter AB	256 000	95,85	SEK	24 537 600	7,0%
Padox AB	90 000	150,40	SEK	13 536 000	3,9%
Platzer Fastigheter Holding AB	176 000	84,20	SEK	14 819 200	4,2%
Sagax AB B	113 000	277,40	SEK	31 346 200	9,0%
Stendorren Fastigheter AB	58 000	183,40	SEK	10 637 200	3,0%
Stenhus Fastigheter I Norden A	940 000	10,50	SEK	9 870 000	2,8%
Swedish Logistic Property AB	300 000	32,55	SEK	9 765 000	2,8%
Swedish Logistic Property AB BTA	32 318	32,55	SEK	1 051 951	0,3%
Wallenstam AB	124 000	54,70	SEK	6 782 800	1,9%
Wihlborgs Fastigheter AB	158 000	94,25	SEK	14 891 500	4,3%
<b>Fastighet</b>				<b>337 235 331</b>	<b>96,3%</b>
<b>Summa Kategori 1</b>				<b>337 235 331</b>	<b>96,3%</b>
<b>Summa överlåtbara värdepapper</b>				<b>337 235 331</b>	<b>96,3%</b>
<b>Summa värdepapper</b>				<b>337 235 331</b>	<b>96,3%</b>
<b>Bankmedel</b>					
Likvida medel SEK				13 418 950	3,8%
Likvida medel SEK - Klientmedel				2 828 638	0,8%
Likvida medel EUR				27 981	0,0%
Likvida medel USD				1	0,0%
<b>Summa bankmedel</b>				<b>16 275 570</b>	<b>4,7%</b>
<b>Övriga tillgångar/skulder netto</b>				<b>-3 365 028</b>	<b>-1,0%</b>
<b>Fondförmögenhet</b>				<b>350 145 873</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. Negativ ränta på inlåningsmedel redovisas under räntekostnader.

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



## ANNEX IV

**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 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 eller inte

**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**

**Product name:** IKC Fastighetsfond **Legal entity identifier:** 213800Z7H2O36NYRDH47

## Miljörelaterade och/eller sociala egenskaper

Har denna finansiella produkt ett mål för hållbar investering?	
●● <input type="checkbox"/> Ja	●● <input checked="" type="checkbox"/> Nej
<input type="checkbox"/> Den gjorde hållbara investeringar med ett miljömål: __%	<input type="checkbox"/> Den främjar miljörelaterade och sociala egenskaper och även om den inte har en hållbar investering som sitt mål, hade en andel på __% hållbara investeringar
<input type="checkbox"/> i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin	<input type="checkbox"/> med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin
<input type="checkbox"/> i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin	<input type="checkbox"/> med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin
<input type="checkbox"/> Den gjorde hållbara investeringar med ett socialt mål: __%	<input type="checkbox"/> med ett socialt mål
	<input checked="" type="checkbox"/> Den främjar miljörelaterade och sociala egenskaper, men gjorde inte några hållbara investeringar.



### I vilken utsträckning främjades 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)) genom exkludering.

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

- 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 användes för att mäta hur fonden uppnådde de miljörelaterade och sociala egenskaper som den främjade.

### ● **Vilket resultat visade hållbarhetsindikatorerna?**

1. Utsläpp av växthusgaser: GHG Emissions - Scope 1+2+3 per Mio EUR Enterprise Value 18.08 (t/MioEUR)
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 föregående perioderna?**

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.

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

N/A

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

N/A

### — **Hur beaktades indikatorerna för negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?**

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

Var de hållbara investeringarna anpassade till OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter? Beskrivning:

N/A

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

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

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



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

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

Indikator på negativa konsekvenser för hållbar utveckling	Konsekvenser 2023	Kommentar
<b>KLIMATRELATERADE INDIKATORER OCH ANDRA MILJÖRELATERADE INDIKATORER</b>		
Scope 1-växthusgasutsläpp	11,42t	Täckning: 89,77%
Scope 2-växthusgasutsläpp	50,97t	Täckning: 89,77%
Scope 3-växthusgasutsläpp	508,26t	Täckning: 89,77%
Sammanlagda utsläpp av växthusgaser	570,65t	Täckning: 89,77%
Andel av investeringar i företag som är verksamma inom sektorn för fossila bränslen	0%	Täckning: 99,69%
Andel av investeringar i investeringsobjekt utan strategier för att övervaka efterlevnaden av FN:s globala överenskommelse eller OECD:s riktlinjer för multinationella företag eller mekanismer för klagomålshantering av brott mot	0%	Täckning: 99,69%

FN:s globala överenskommelse eller OECD:s riktlinjer för multinationella företag		
Andel av investeringar i investeringsobjekt som är involverade i tillverkning eller försäljning av kontroversiella vapen	0%	Täckning: 99,69%



### Vilka var den finansiella produktens viktigaste investeringar?

**Största investeringarna**                      **Sektor**                      **% Tillgångar**                      **Land**

Största investeringarna	Sektor	% Tillgångar	Land
Sagax AB B	Fastighetsverksamhet	9,0%	Sverige
Catena AB	Fastighetsverksamhet	7,9%	Sverige
NP3 Fastigheter AB	Fastighetsverksamhet	7,2%	Sverige
Nyfosa Fastigheter AB	Fastighetsverksamhet	7,0%	Sverige
Castellum AB	Fastighetsverksamhet	6,8%	Sverige
Fastighets AB Balder	Fastighetsverksamhet	4,4%	Sverige
Dios Fastigheter AB	Fastighetsverksamhet	4,4%	Sverige
Wihlborgs Fastigheter AB	Fastighetsverksamhet	4,3%	Sverige
Platzer Fastigheter Holding AB	Fastighetsverksamhet	4,2%	Sverige
Fabege AB	Fastighetsverksamhet	4,1%	Sverige
Atrium Ljungberg AB	Fastighetsverksamhet	4,0%	Sverige
FastPartner AB A	Fastighetsverksamhet	4,0%	Sverige
Pandox AB	Fastighetsverksamhet	3,9%	Sverige
Stendorren Fastigheter AB	Fastighetsverksamhet	3,0%	Sverige
Stenhus Fastigheter I Norden A	Fastighetsverksamhet	2,8%	Sverige

Förteckningen innehåller de investeringar som utgör den finansiella produktens **största andel investeringar** under referensperioden som är följande: 2023-12-31



### Hur stor var andelen hållbarhetsrelaterade investeringar?

N/A

### Vad var tillgångsallokeringen?

Fonden investerade huvudsakligen i aktier, räntebärande instrument samt fondandelar med motsvarande karaktär. I syfte att främja miljörelaterade och sociala egenskaper har fonden:

**Tillgångsallokering** beskriver andelen investeringar i specifika tillgångar.

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.

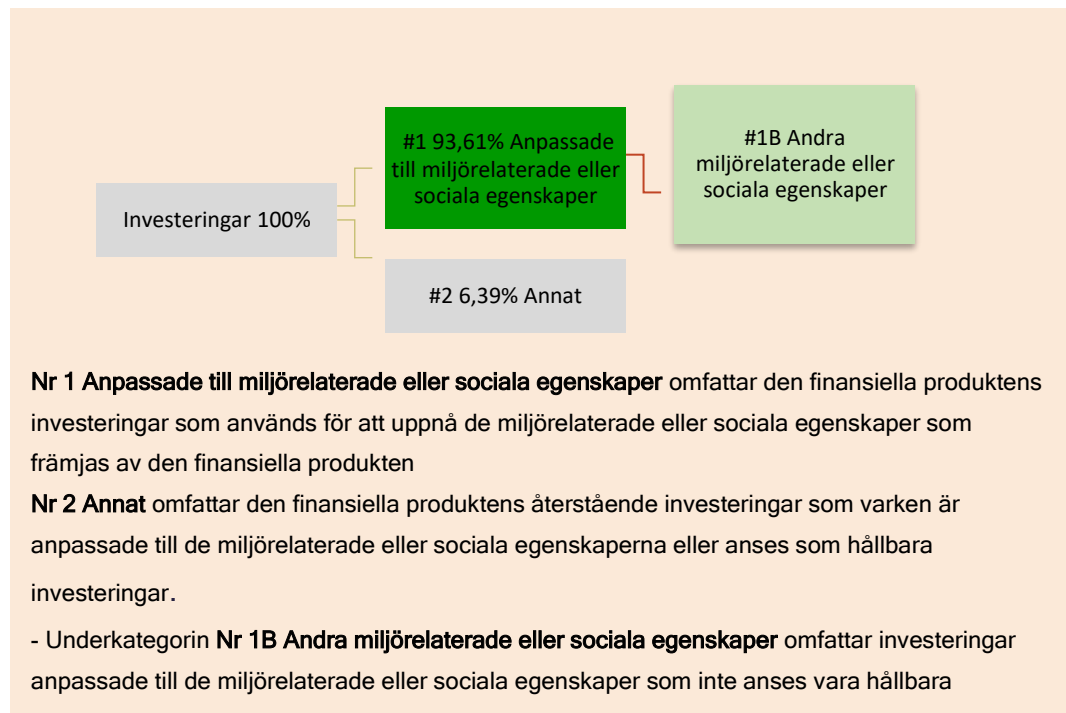
**Omställningsverksamheter** är verksamheter som det ännu inte finns koldioxidsnåla alternativ tillgängliga för och som bland annat har växthusgasutsläpp på nivåer som motsvarar bästa prestanda.

-Exkluderat 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)).

- Utövat 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 93,61% av tillgångsallokeringen var i linje med de miljörelaterade eller sociala egenskaper som främjas av fonden.

#2 6,39% 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



● **I vilka ekonomiska sektorer gjordes investeringarna?**

Fastighetsverksamhet



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

N/A

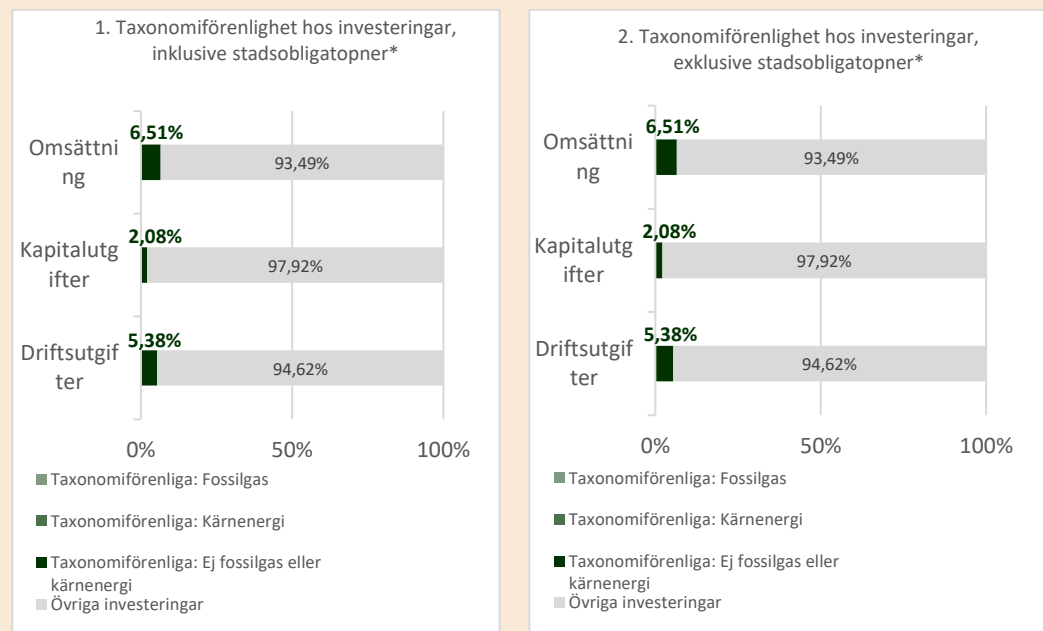
- **Investerar den finansiella produkten i fossilgas och/eller kärnenergirelaterad verksamhet som uppfyller EU-taxonomin<sup>1</sup>?**

- Yes:
- In fossil gas     In nuclear energy
- No

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

- **Omsättning**, vilket återspeglar andelen av intäkterna från investeringsobjekten som 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.

*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 alla den finansiella produktens 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?**

0%

<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.



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



**Hur stor var procentandelen investeringar som var förenliga med EU-taxonomin jämfört med tidigare referensperioder?**

0%



**Vilken var andelen hållbara investeringar med ett miljömål som inte var förenliga med EU-taxonomin?**

N/A



**Vilken var andelen socialt hållbara investeringar?**

N/A



**Vilka investeringar var inkluderade i kategorin "annat", vad var deras syfte och fanns 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)) genom exkludering.
- 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

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

- ***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



STOCHOLM  
2024-

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