

Halvårsredogörelse 2024

för värdepappersfonden

PLUS Fastigheter Sverige Index

Fondbolag

Fonden förvaltas av FCG Fonder AB, organisationsnummer 556939-1617, ("Bolaget"), som är ett aktiebolag, bildat år 2014, med säte i Stockholm. Bolaget står under tillsyn av Finansinspektionen.

PLUSfonder skapades av PSG Capital AB som sedan 2015 utvecklat sin idé om att erbjuda sparare fonder med låga avgifter. PLUSfonder lanserade de två första fonderna PLUS Småbolag Sverige Index och PLUS Mikrobolag Sverige Index i september 2017. I oktober 2020 lanserades den tredje fonden PLUS Allabolag Sverige Index. Under 2021 lanserades ytterligare tre fonder; PLUS Fastigheter Sverige Index, PLUS Teknologi Sverige Index och PLUS Hälsovård Sverige Index

För att uppnå en effektiv och skalbar verksamhet har PSG Capital AB uppdragit åt fondbolaget FCG Fonder AB att administrera och förvalta fonderna.

Riskinformation

Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. De pengar som placeras i en fond kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet. Det finns således inga garantier för att en investering i en fond inte kan leda till förlust eller ger en god avkastning, trots en positiv utveckling på de finansiella marknaderna.

Förvaltningsberättelse

FONDENS PLACERINGSINRIKTNING.

Fonden är en indexfond med målsättning att följa utvecklingen på den svenska aktiemarknaden för bolag inom Fastighetssektorn. Fonden ska i sina placeringar efterbilda sammansättningen av indexet SIX Real Estate Index, som innehåller samtliga bolag inom Fastighetssektorn som är upptagna till handel på den reglerade marknaden Nasdaq OMX Stockholm, och därigenom uppnå en värdetillväxt som motsvarar utvecklingen för detta index.

Fondens medel får placeras i överlåtbara värdepapper som ingår i eller speglar utvecklingen i SIX Real Estate Index, fondandelar,

ränterelaterade överlåtbara värdepapper, penningmarknadsinstrument samt på konto hos kreditinstitut.

Fonden har som strategi att följa sitt jämförelseindex och tar inte några aktiva positioner mot marknaden. Förvaltaren strävar efter att handla aktier på ett så kostnadseffektivt sätt som möjligt och att på samma gång försöka undvika att ta risk gentemot jämförelseindex. Fonden består normalt av investeringar i cirka 30 bolag inom ovan bransch. Fonden får placera högst tio procent av dess värde i andra fonder.

FONDENS UTVECKLING

Det första halvåret 2024 har kännetecknats av fallande inflation, presidentval och NATO-medlemskap. Riksbanken genomförde sin första räntesänkning på åtta år, och ekonomin rör sig mot en stabilisering med en inflationstakt (KPIF) som ligger under målet för första gången sedan 2021. På Stockholmsbörsen har trenden fortsatt där storbolagen haft en starkare utveckling än små- och mikrobolag.

Globalt har fokus fortsatt legat på kriget i Gaza och Ukraina och hur västvärlden kan bistå Ukrainas försvar med stödpaket och sanktioner mot Ryssland. I februari beslutade EU om ett långsiktigt ekonomiskt stöd motsvarande 50 miljarder euro till Ukraina.

Oroligheterna i Gaza och Ukraina och Rysslands aggression resulterade i att Sverige ansökte om medlemskap i försvarsalliansen NATO, vilket slutfördes den 7 mars. I USA fortsätter presidentvalet att präglas av diskussioner kring Joe Bidens hälsa samt den juridiska processen mot Donald Trump, som i maj dömdes för bokföringsbrott.

Under första halvåret 2024 har svenska fastighetsbolag haft en lägre avkastning än stockholmsbörsen (SIXPRX) som helhet.

Fonden har under halvåret avkastat -0,77% (inklusive avgifter), vilket är 0,1% sämre än index och 11,3% lägre än SIXPRX. Fonden har per den 30 juni en daglig korrelation beräknad på 12 månader med indexet på 100%.

Fondens största innehav per den 30 juni 2024 var Sagax AB B; 16,01%, Fastighets AB Balder; 13,92% och Castellum AB; 11,05%.

Fonden placerar i aktierelaterade instrument, och använder sig av värdepapperslån, och är därför främst utsatt för företagsspecifik risk, kredit/motpartsrisk och marknadsrisk. Indikatorn speglar framförallt upp- och nedgångar i de aktier som fonden placerat i.

JÄMFÖRELSEINDEX

Fondens jämförelseindex är SIX Real Estate Index. Fonden är en indexfond vars syfte är att i sina placeringar efterbilda sammansättningen av indexet.

SIX Real Estate Index består av bolag inom fastighetssektorn som är upptagna till handel på Nasdaq OMX Nordic Exchange Stock-

holm. Syftet med indexet är att återspegla status och förändringar för bolagen inom denna sektor. Indexet baseras på betalkurser vilket innebär att endast faktiska avslut kan ge upphov till förändringar i indexet. Indexet är ett återinvesterande index, vilket innebär att det tar hänsyn till den avkastning som aktieägarna erhåller i form av utdelning.

DERIVATINSTRUMENT

Fonden har inte möjlighet att placera i derivatinstrument.

TRANSAKTIONER FÖR VÄRDEPAPPERSFINANSIERING OCH TOTALAVKASTNINGSSWAPPAR

Utlåning av värdepapper

Fonden har enligt fondbestämmelser möjlighet att låna ut överlåtbara värdepapper till 20% av fondens värde. Förvaltarna avser att använda hela utlåningsutrymmet, med en reservation på 0–5% för marknadsrörelser. Volymen kan variera från tid till annan. Per 2024-06-30 var utlåningen 38,8MSEK som utgör cirka 7,5% av fondförmögenheten. Endast Danske Bank, som är etablerad inom EES, har använts som motpart.

Löptid	Utlånat i styck
<1dag	0
1-7dag	6
7-30dag	6
30-90dag	11
90-365dag	14
>365dag	0
Obestämd	14

Totalavkastningsswappar

Fonden har inte möjlighet att använda totalavkastningsswappar.

Säkerheter och intäkter/kostnader

Som säkerhet mottogs nordiska likvida aktier. Säkerheterna har inte återanvänts. Avveckling och clearing skedde genom Danske Bank, som även förvarat samtliga säkerheter i egenskap av förvaringsinstitut för fonden.

Intäkten för utlåningen var 0,19 mSEK och fördelades med 0,15 mSEK till fonden (ca 80% av total avkastning för utlåning) och 0,04 mSEK till Danske Bank, som motpart för transaktionerna (ca 20% av total avkastning för utlåning).

VÄSENTLIGA RISKER I FONDEN

Den risk som är förenad med att placera i fonden påverkas i första hand av risk på aktiemarknaden. Marknadsrisk mot aktiemarknaden innebär risk för nedgång i fondens värde till följd av nedgång i aktiemarknaden. Fonden påverkas även av kredit-/motpartsrisk, dvs. risken för minskat fondandelsvärde till följd av att fondens motparter, i form av exempelvis transaktionsmotparter eller motparter vid placering på konto hos kreditinstitut, inte kan fullfölja sina åtaganden.

Fonden kan även utsättas för likviditetsrisk, dvs. risken att ett värdepapper inte kan omsättas vid avsedd tidpunkt utan större prisreduktion eller stora kostnader. De bolag i vilka investeringar görs kan ha en begränsad omsättning i sina aktier, vilket försvårar snabba omplaceringar i portföljen. Detta kan innebära en ökad risk för fonden.

Likviditetsrisk för en indexfond inbegriper också risken att fondens avkastning avviker från avkastningen för dess jämförelseindex, på grund av låg likviditet i de underliggande aktierna som gör det svårt att replikera index fullt ut. Denna risk kan förstärkas vid stora insättningar och uttag ur fonden.

Eftersom fonden är en indexfond är likviditeten i aktierna som ingår i fonden mycket varierande. Oftast är de innehav som har störst vikt också de aktier som har bäst likviditet, vilket underlättar

tar då förvaltaren ska hantera teckning och inlösen i fonden. Då det är många innehav i fonden innebär det att det finns många möjligheter för förvaltaren att kunna avyttra aktier i tillräcklig snabb utsträckning för att kunna möta större uttag. Likviditetsrisken för fonden ligger snarare i att det under perioder kan bli svårt att replikera index fullt ut på grund av att det saknas likviditet i de bolag som har lägst marknadsvärde. Detta gäller såväl vid stora uttag som vid stora insättningar i fonden.

AVGIFTER

I tabellen visas den gällande och högsta fasta förvaltningsavgiften samt den resultatbaserade avgiften för respektive andelsklass. Gällande förvaltningsavgift är den förvaltningsavgift, uttryckt på årsbasis, som faktiskt tas ut.

Andelsklass	Gällande fasta avgift	Högsta fasta avgift	Resultatbaserad avgift
A	0,20%	0,20%	Ingen

FONDENS AKTIVITETSGRAD

Fondens aktivitetsgrad mäts med måttet aktiv risk. Måttet anger hur mycket skillnaden mellan fondens avkastning och avkastningen hos fondens jämförelseindex varierar över tiden. Måttet visar på så sätt hur aktiv portföljförvaltningen är i förhållande till jämförelseindexet. En låg risk indikerar att fonden avviker lite från index och en hög aktiv risk indikerar det motsatta. Om den aktiva risken är 0 % innebär det att fonden har rört sig exakt som index. Aktiv risk säger dock inget om ifall fonden har gått bättre eller sämre än sitt index.

Förklaring till aktivitetsmålet

Fonden är en indexfond och förvaltningen sker i syfte att efterbilda sammansättningen av fondens jämförelseindex. Således eftersträvas så låga avvikelser mot index som möjligt. Förvaltningsavgift samt kundflöden, index rebalansering och företagshändelser ger samtliga upphov till transaktionskostnader för fonden, vilket inte finns i index. Dessa faktorer är de som främst påverkar fondens möjlighet att efterbilda index. Fondens volatilitet ligger i linje med indexets volatilitet.

HÅLLBARHETSINFORMATION

FCG Fonder rapporterar fonden som artikel 6 enligt EU:s Disclosureförordning. Då fonden förvaltats passivt, endast utifrån sitt jämförelseindex, beaktades inte nivån på hållbarhetsriskerna vid urvalet av fondens innehav. Fondens jämförelseindex har inga hållbarhetskriterier vad gäller urval av de bolag som ingår i indexet. Förvaltaren har i sin förvaltning därför inte beaktat investeringsbesluts negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer, detta mot bakgrund av fondens placeringsinriktning.

Fondfakta

NYCKELTAL

Fondens utveckling	2024-06-30	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fondförmögenhet, tkr	513 016	496 850	135 321	90 620
Antal utelöpande fondandelar	6 914 912	6 645 109	2 141 135	803 987
Andelsvärde, kr	74,19	74,77	63,20	112,71
Fondens totalavkastning, %	-0,77	18,30	-43,93	12,71
Aktiv risk, %	0,16	0,16	-	-
Jämförelseindex				
SIX Real Estate Index	-0,68%	18,30%	-43,72%	12,71%

Fonden startade den 23 september 2021 på andelsvärde 100

BALANSRÄKNING

Balansräkning	2024-06-30	2023-12-31
Tillgångar		
Överlåtbara värdepapper	512 525 190	496 297 441
Summa placeringar med positivt MV	512 525 190	496 297 441
Bankmedel och övriga likvida medel	1 984 181	15 893 444
Övriga tillgångar (Not 4)	1 465 958	288 831
Summa tillgångar	515 975 329	512 479 717
Skulder		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (Not 5)	-78 431	-72 547
Övriga skulder (Not 6)	-2 880 469	-15 557 471
Summa skulder	-2 958 900	-15 630 018
Fondförmögenhet	513 016 430	496 849 698

Poster inom linjen	2024-06-30	2023-12-31
Utlånade finansiella instrument	38 284 047	55 030 448
Mottagna säkerheter för utlånade finansiella instrument	38 883 937	54 828 379
*Se avsnittet "transaktioner för värdepappersfinansiering och transaktionsswappar"		

Förändring av fondförmögenhet	2024	2023
Fondförmögenheten vid årets början	496 849 698	135 321 054
Andelsutgivning	<u>263 760 080</u>	<u>482 517 592</u>
Andelsinlösen	<u>-237 570 417</u>	<u>-192 347 436</u>
Resultat enligt resultaträkning	-10 022 932	71 358 488
Fondförmögenheten vid årets slut	513 016 430	496 849 698

FINANSIELLA INSTRUMENT PER 2024-06-30

<i>Innehav</i>	<i>Antal</i>	<i>Kurs</i>	<i>Valuta</i>	<i>Marknads- värde SEK</i>	<i>Andel av fonden</i>
Kategori 1					
Acrinova AB-B	56 373	8,98	SEK	506 230	0,1%
Annehem Fastigheter AB	70 597	17,60	SEK	1 242 507	0,2%
Atrium Ljungberg AB	114 944	205,50	SEK	23 620 992	4,6%
Brinova Fastigheter AB	70 043	20,10	SEK	1 407 864	0,3%
Castellum AB	438 180	129,40	SEK	56 700 492	11,1%
Catena AB	48 810	528,00	SEK	25 771 680	5,0%
Cibus Nordic	50 527	157,80	SEK	7 973 161	1,6%
Corem Property Group AB B	987 575	8,75	SEK	8 636 343	1,7%
Dios Fastigheter AB	125 332	86,55	SEK	10 847 485	2,1%
Eastnine AB	78 990	44,16	SEK	3 488 198	0,7%
Fabege AB	294 239	84,65	SEK	24 907 331	4,9%
FastPartner AB A	162 030	70,50	SEK	11 423 115	2,2%
Fastator AB	55 447	1,70	SEK	94 371	0,0%
Fastighets AB Balder	983 044	72,62	SEK	71 388 655	13,9%
Fastighets AB Trianon	172 414	19,50	SEK	3 362 073	0,7%
Fastighetsbolag Emilshus AB B	88 095	36,60	SEK	3 224 277	0,6%
Genova Property Group AB	41 362	47,60	SEK	1 968 831	0,4%
Heba Fastighets AB	130 744	31,15	SEK	4 072 676	0,8%
Hufvudstaden AB	180 574	125,50	SEK	22 662 037	4,4%
John Mattson Fastighetsforetag AB	67 132	57,20	SEK	3 839 950	0,8%
K-fast Holding AB B	198 662	20,10	SEK	3 993 106	0,8%
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB B	55 316	4,10	SEK	226 796	0,0%
KlaraBo Sverige AB	101 534	19,22	SEK	1 951 483	0,4%
Logistea AB B	215 755	14,88	SEK	3 210 434	0,6%
NP3 Fastigheter AB	51 144	257,00	SEK	13 144 008	2,6%
Nivika Fastigheter AB	63 264	39,60	SEK	2 505 254	0,5%
Nyfosa Fastigheter AB	185 077	102,70	SEK	19 007 408	3,7%
Pandox AB	96 824	189,00	SEK	18 299 736	3,6%
Platzer Fastigheter Holding AB	88 179	90,70	SEK	7 997 835	1,6%
Prisma Properties AB	144 647	27,10	SEK	3 919 934	0,8%
Sagax AB B	302 815	271,20	SEK	82 123 428	16,0%
Samhallsbyggnadsbolaget i Nord B	1 094 781	5,39	SEK	5 904 154	1,2%
Stendorren Fastigheter AB	23 065	184,80	SEK	4 262 412	0,8%
Swedish Logistic Property AB	166 652	33,60	SEK	5 599 507	1,1%
Wallenstam AB	525 708	50,35	SEK	26 469 398	5,2%
Wihlborgs Fastigheter AB	273 463	97,90	SEK	26 772 028	5,2%
Fastighet				512 525 190	99,9%
Summa Kategori 1				512 525 190	99,9%
Summa överlåtbara värdepapper				512 525 190	99,9%
Summa värdepapper				512 525 190	99,9%
Bankmedel					
Likvida medel SEK				580 648	0,1%
Likvida medel SEK - Klientmedel				1 403 533	0,3%
Summa bankmedel				1 984 181	0,4%
Övriga tillgångar/skulder netto				-1 492 942	-0,3%

Fondförmögenhet

513 016 430

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

Om FCG Fonder AB

1.1 BOLAGSFAKTA

FCG Fonder AB (Bolaget), organisationsnummer 556939-1617, är ett aktieföretag med ett aktiekapital på 50 000 SEK. Bolaget bildades år 2014 och har sitt säte i Stockholm. Bolaget står under tillsyn av Finansinspektionen och har sedan den 12 juni 2014 tillstånd att bedriva fondverksamhet enligt lagen (2004:46) om värdepappersfonder och att förvalta alternativa investeringsfonder enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder.

Hemsida: www.fcgfonder.se

Adress: Östermalmstorg 1, 5 tr., SE-114 42 Stockholm Sverige

E-mail: fondadmin@fcgfonder.se

Telefon: +46 8 41 07 59 10 (växel)

Klagomålsansvarig: Johan Schagerström (VD)

Styrelseledamöter

- Tove Bångstad (Styrelseordförande)
- Jimmi Brink (Ledamot)
- Mari Thjomøe (Ledamot)
- Rikard Edvardsson (Ledamot)

Ledande befattningshavare

- Johan Schagerström, verkställande direktör
- Mikael Olausson, ansvarig för Outsourcing
- Tom Michels, vice verkställande direktör & ansvarig för Förvaltningsfunktionen
- Erica Laestander, ansvarig för Riskhanteringsfunktionen
- Veronica Sommerfeld, tf ansvarig för Regelefterlevnadsfunktionen

Revisor

Bolagets revisor är Peter Nilsson, auktoriserad revisor, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm.

1.2 ERSÄTTNINGSPOLICY

Bolaget lämnar som regel inte rörlig ersättning. Bolaget har dock antagit en Ersättningspolicy som reglerar hur anställda och andra relevanta personer har möjlighet att erhålla rörliga ersättning. Rörlig ersättning utvärderas utifrån en anställds prestation i förhållande både till kvantitativa och kvalitativa mål, och ska justeras för den risk som den anställdes beteende gett upphov till. Ersättningar beslutas i huvudsak av styrelsen men kan för vissa kategorier anställda beslutas av verkställande direktör. En anställds ersättning ska vara baserad på en balanserad avvägning mellan den anställdes fasta ersättning och den rörliga delen. Vid utbetalning ska delar av rörlig ersättning skjutas upp för senare utbetalning och riskjusteras innan utbetalning. Rörlig ersättning kan falla bort bl.a. vid olämpligt beteende eller vid brott mot interna riktlinjer.

Portföljförvaltare erhåller av Bolaget en fast ersättning baserad på storleken av det förvaltade kapitalet, samt i vissa fall rörlig ersättning i form av resultatbaserat arvode. Mot bakgrund av den typ av verksamhet som Bolaget ska bedriva har Bolaget bedömt risken för att Bolagets ersättningssystem skulle kunna påverka risknivån i Bolaget negativt som låg. Ytterligare information om Ersättningspolicyn finns på webbsidan www.fcgfonder.se under "om oss/legal information", och en papperskopia av policyn kan på begäran fås kostnadsfritt av Bolaget.

1.3 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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 såsom Black & Scholes, Black 76 eller liknande värderingsmodeller och med utgångspunkt från underliggande tillgångar. Negativ ränta på inlåningsmedel redovisas under räntekostnader. Värdet av en fondandel i en andelsklass i fonden utgörs av andelsklassens värde delat med antalet utestående andelar i den aktuella andelsklassen. Halvårsredogörelsen har upprättats enligt ESMA:s riktlinjer (ESMA 2012/832SV), Lagen (2004:46) om värdepappersfonder ("LVF"), samt följer Fondbolagets Föreningsrekommendationer.

1.4 BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

När du öppnar ett fondkonto och köper andelar i fonder hos Bolaget eller ett ombud till Bolaget så kommer dina personuppgifter att behandlas i samband med detta. Behandlingen avser förberedelse och administration av den berörda tjänsten, och därtill kan uppgifterna utgöra underlag för marknads- och kundanalyser, affärsuppföljning samt affärs- och metodutveckling. De kan också användas för att skicka information till dig som andelsinnehavare och i marknadsföringssyfte.

Behandlingen kan även ske hos Bolagets uppdragstagare och andra företag inom FCG-koncernen där dessa samarbetar kring tjänster. All behandling sker i enlighet med sekretess- och skyddsbestämmelser i lagar och regler. Om du vill veta mer om Bolagets behandling, och dina rättigheter att bland annat få ändra, radera eller begära ut dina personuppgifter, så hittar du Bolagets Dataskyddspolicy på Bolagets hemsida www.fcgfonder.se under "om oss/legal information".

1.5 PRINCIPER FÖR AKTIEÄGARENGAGEMANG

AIF-förvaltarens principer för aktieägarengagemang finns publicerade på Bolagets hemsida <https://fcgfonder.se/om-oss/legal-information/>. Avsnitt 7.2 i Policyn anger hur Årlig redovisning av rösningar sker.

