

Årsberättelse 2024

PLUS Fastigheter Sverige Index

PLUS Fastigheter Sverige Index fokuserar på fastighetssektorn och följer SIX Real Estate Index. Fonden investerar i svenska fastighetsbolag noterade på Nasdaq OMX Stockholm. Den passiva förvaltningen syftar till att efterbilda indexets sammansättning på ett kostnadseffektivt sätt. Fastighetsaktier påverkas av ränteläge, konjunktur och hyresutveckling, vilket gör att fonden kan svänga i värde. Risknivån är medelhög till hög.

Fond
PLUS Fastigheter Sverige Index

ORG.NR
515603-1790

PERIOD
2024-01-01 – 2024-12-31

SEC Services AB
Vattugatan 17
111 52 Stockholm
Tel: 08-509 31 300
www.isec.com/funds

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Allmänt om verksamheten	2
Fondens utveckling under året	2
Förvaltarkommentarer till resultatet	2
Väsentliga risker	2
Derivatinstrument	3
Fonden får inte placera i derivatinstrument.	3
Organisatoriska eller andra väsentliga händelser	3
Aktivitetsgrad	3
Händelser efter räkenskapsårets utgång	4
Hållbarhet	4
Övrigt	4
Ersättning och förmåner	5
Ekonomisk översikt	6
Nyckeltal	6
Balansräkning	7
Resultaträkning	8
Transaktioner för värdepappersfinansiering och totalavkastningsswappar	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Not 1. Finansiella Instrument	10
Not 2. Förändring av fondförmögenhet	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för ISEC Services AB, 556542-2853, avger härmed årsberättelsen för perioden 2024-01-01 – 2024-12-31 avseende PLUS Fastigheter Sverige Index, 515603-1790. Fonden är en värdepappersfond enligt lagen (2004:46) om värdepappersfonder (LVF).

Förvaltningen av PLUS Fastigheter Sverige Index utfördes av FCG Fonder AB under perioden men togs över av ISEC Services AB den 2 April 2025.

Allmänt om verksamheten

Fondens utveckling under året

Fondens andelsvärde minskade under perioden med 4,29 procent. Fondens jämförelseindex* minskade med 4,05 procent. Fondförmögenheten ökade under perioden från 496,9 miljoner kronor vid årets början till 665,3 miljoner kronor vid årets slut.

Nettot av in- och utflöde i fonden under perioden var 224,2 miljoner kronor.

*Jämförelseindex: SIX Real Estate Index

Förvaltarkommentarer till resultatet

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 stod det klart att nästa president heter Donald Trump vilket skapat en osäkerhet kring världsläget både vad gällande framtida stöd till Ukraina men även gällande eventuella handelstullar mot Europa och Kina samt dess omfattning

Fonden har per den 30 december en daglig korrelation beräknad på 12 månader med indexet på 100 procent.

Fondens största innehav per den 30 december 2024 var Balder B; 14,7 procent, Sagax B; 13,1 procent och Castellum; 10,1 procent.

Väsentliga risker

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.

Derivatinstrument

Fonden får inte placera i derivatinstrument.

Organisatoriska eller andra väsentliga händelser

Under perioden har det inte inträffat några personella eller organisatoriska förändringar som har väsentlig betydelse för fonden och ej heller några förändringar i placeringsinriktning eller jämförelseindex.

Aktivitetsgrad

Fondens aktivitetsgrad mäts med måttet aktiv risk (tracking error), som fokuserar på avkastning. Aktiv risk visar hur mycket fondens avkastning skiljer sig från avkastningen hos ett relevant jämförelseindex. Jämförelseindexet ska vara det mest relevanta utifrån fondens långsiktiga placeringsinriktning. Aktiv risk beräknas genom att mäta volatiliteten i skillnaden mellan fondens avkastning och avkastningen hos dess jämförelseindex baserat på månadsdata från de två senaste åren. Ju högre aktiv risk som fonden har, desto mer avviker fondens avkastning från jämförelseindexet.

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 Stockholm. 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.

Fondens index tillhandahålls av en indexadministratör som ingår i det register som Esma håller enligt art. 36 i EU-parlamentets och Rådets förordning (2016/2011) om jämförelseindex etc.

Aktiv risk beräknas på 24 månaders historik varav detta mått inte redovisas i tabellen de första två åren för Fonden. Fonden startade den 23 september 2021.

Tabellen nedan visar fondens aktiva risk baserat på 24 månader.

2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
0,11	0,16	-	-	-	-	-	-	-	-

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.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Förvaltningen av PLUS Fastigheter Sverige Index utförs sedan den 2 april 2025 av ISEC Services AB. Ansvarig förvaltare är Philip Wejdelind och Niklas Norrby.

Hållbarhet

Fonden har för år 2024 klassificerats som en artikel 6-fond. Hållbarhetsrisker har integrerats i investeringsbesluten, utan att fonden har främjat miljörelaterade eller sociala egenskaper eller hade hållbara investeringar som mål.

Övrigt

Under perioden var ansvariga förvaltare Tom Michels och Fredrik Engwall.

Ersättning och förmåner

Fondens fondbolag är ISEC Services AB. Företaget bedriver, förutom fondverksamhet, även annan närliggande verksamhet såsom riskhanteringstjänster till andra fondbolag. Nedanstående information avser samtliga anställda i företaget.

	2024	2023
Antal anställda som fått fast eller rörlig ersättning utbetald	21	21
Den sammanlagda ersättningen till anställda uppgår till	10 128 948	10 515 786
Den sammanlagda rörliga ersättningen till anställda uppgår till	-	-
Det sammanlagda ersättningsbelopp som särskilt reglerad personal fått utbetalt		
1) den verkställande ledningen	1 644 953	2 277 487
2) anställda i ledande strategiska befattningar	-	-
3) anställda med ansvar för kontrollfunktioner	4 976 763	4 860 452
4) risktagare		
5) anställda vars ersättning uppgår till, eller överstiger, ersättningen för någon i den verkställande ledningen		
Summa ersättning till särskilt reglerad personal	6 621 716	7 111 155

Redogörelse för hur ersättning och förmåner till anställda har beräknats:

Ersättning utgår i form av fast lön och del i koncernens vinstdelningsprogram. Principerna för vinstdelningsprogrammet är att alla medarbetare tilldelas belopp enligt samma fördelningsgrund, oavsett befattning och lönenivå. Basen för vinstdelningen utgörs av ISEC-koncernens vinstutfall överstigande budget. Vinstdelningsbeloppet, uttryckt som bruttolön per medarbetare, har under året utgått till noll kr. (f.g. år 0 kr).

Ekonomisk översikt

	Fond- förmögenhet tkr	Andels- värde kr	Antal utestående andelar	Utdelning per andel kr	Total-Jämförelse- avkastning %	Jämförelse- index %	Aktiv risk % **
2024-12-31	665 287	71,56	9 296 705,00		-4,29	-4,05	0,11
2023-12-31	496 850	74,77	6 645 109,00		18,30	18,30	0,16
2022-12-31	135 321	63,20	2 141 135,00		-43,93	-43,72	-
2021-12-31	90 620	112,71	803 987,00		12,71	12,71	-

Jämförelseindex: SIX Real Estate Index
Fonden startade den 23 september 2021

**Aktiv risk anges som standardavvikelsen för variationerna i skillnaden i avkastning mellan fonden och dess jämförelseindex. Uppgiften baseras på månadsdata och avser senaste 24 månaderna

Nyckeltal

2024-12-31

Risk & avkastningsmått

Totalrisk % 1)	31,47
Totalrisk för jämförelseindex % 2)	31,52
Genomsnittlig årsavkastning de senaste 2 åren %	7,01
Genomsnittlig årsavkastning sedan start %	-4,30

Kostnader

Förvaltningsavgift, fast %	0,20
Transaktionskostnader tkr	300,01
Transaktionskostnader %	0,04
Analyskostnader kr	-
Analyskostnader %	-
Förvaltningsavgifter och andra administrations- eller driftkostnader %	0,20
Insättnings - och uttagsavgifter	Ingen

Sparandets kostnader

Förvaltningskostnad för engångsinsättning 10 000 kr	19,59
Förvaltningskostnad för löpande sparande 100 kr/mån	1,27

Omsättning

Omsättningshastighet ggr	0,45
Omsättning genom närstående värdepappersbolag %	-

1) Total risk anges som standardavvikelsen för variationerna i fondens totalavkastning. Uppgiften baseras på månadsdata och avser de senaste 24 månaderna

2) Total risk anges som standardavvikelsen för variationerna i indexavkastning. Uppgiften baseras på månadsdata och avser de senaste 24 månaderna

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Tillgångar			
Överlåtbara värdepapper		665 128 504	496 297 441
Summa finansiella instrument med positivt marknadsvärde	1	665 128 504	496 297 441
Bankmedel och övriga likvida medel		9 224 199	15 893 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		129 383	288 831
Summa tillgångar		674 482 086	512 479 716
Skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		118 315	72 547
Övriga skulder		9 076 645	15 557 471
Summa skulder		9 194 960	15 630 018
Fondförmögenhet	1,2	665 287 126	496 849 698
Poster inom linjen			
		2024-12-31	2023-12-31
Utlånade finansiella instrument		66 686 332	55 030 448
Mottagna säkerheter för utlånade finansiella instrument		66 861 516	54 828 379

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Intäkter och värdeförändring			
Värdeförändring på överlåtbara värdepapper		-61 874 879	67 944 295
Ränteintäkter		203 392	129 219
Utdelningar		7 244 405	3 498 460
Övriga finansiella intäkter		221 630	360 077
Övriga intäkter		7 136	8 154
Summa intäkter och värdeförändring		-54 198 316	71 940 205
Kostnader			
Förvaltningskostnader			
Ersättning till bolaget som driver fondverksamheten		-1 150 758	-425 779
Ersättning till förvaringsinstitutet		-798	-
Övriga finansiella kostnader		-71 900	-
Övriga kostnader		-300 012	-155 939
Summa kostnader		-1 523 468	-581 717
Årets resultat		-55 721 784	71 358 488

Transaktioner för värdepappersfinansiering och totalavkastningsswappar

Utlånade 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. Under 2024 har den genomsnittliga utlåningen varit 51,2 MSEK som utgör cirka 9,9% av fondförmögenheten. Endast Danske Bank, som är etablerad inom EES, har använts som motpart.

Löptidsintervallet för utlåningen var fördelat enligt följande: 0 st. mindre än en dag, 8 st. en dag till en vecka, 9 st. en vecka till en månad, 15 st. en till tre månader, 10 st. tre mån till ett år, 0 st. mer än ett år och 19 st. med obestämd löptid.

Säkerheter och intäkter

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 0,28 MSEK och fördelades med 0,22 MSEK till fonden (ca 80% av total avkastning för utlåning) och 0,06 MSEK till Danske Bank, som motpart för transaktionerna (ca 20% av total avkastning för utlåning).

Totalavkastningsswappar

Fonden har inte möjlighet att använda totalavkastningsswappar

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsberättelsen har upprättats enligt Lag (2004:46) om värdepappersfonder, Finansinspektionens föreskrifter om värdepappersfonder (FFFS 2013:9), ESMA:s riktlinjer och förordningar, samt följer Fondbolagens Förenings rekommendationer.

Värderingsregler

De finansiella instrument inklusive derivat som ingår i fonden värderas till marknadsvärde enligt följande turordning.

1. De finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad ska värderas med senaste betalkurs på balansdagen om den inte är en handelsdag används senaste handelsdag före balansdagen.
2. Om det finansiella instrumentet inte handlas på en aktiv marknad ska marknadsvärdet härledas av information från liknande transaktioner som skett under marknadsmässiga omständigheter.
3. Om inte metod 1 eller 2 går att använda, eller blir missvisande ska marknadsvärdet fastställas genom en på marknaden etablerad värderingsmodell.

Nyckeltal

Fonden följer Fondbolagens förenings riktlinjer när det gäller framtagande av nyckeltal.

Not 1. Finansiella Instrument

Per 2024-12-31 innehades följande finansiella instrument.

Innehav	Antal	Kurs	Valuta	Marknadsvärde SEK	Andel av fonden
Kategori 1					
Castellum AB	559134	120,55	SEK	67 403 604	10,1%
Fastighets AB Balder	1274249	76,8	SEK	97 862 323	14,7%
Hufvudstaden AB	230419	121,1	SEK	27 903 741	4,2%
Fabege AB	375459	82,8	SEK	31 088 005	4,7%
Atrium Ljungberg AB	146673	198,2	SEK	29 070 589	4,4%
Catena AB	68512	473	SEK	32 406 176	4,9%
NP3 Fastigheter AB	69877	250	SEK	17 469 250	2,6%
Padox AB	135757	191,8	SEK	26 038 193	3,9%
Sagax AB B	386403	226,2	SEK	87 404 359	13,1%
Wihlborgs Fastigheter AB	348949	104,8	SEK	36 569 855	5,5%
Platzer Fastigheter Holding AB	113052	85,7	SEK	9 688 556	1,5%
Eastnine AB	110259	46,8	SEK	5 159 570	0,8%
Wallenstam AB	670822	47,8	SEK	32 065 292	4,8%
Dios Fastigheter AB	160935	79,2	SEK	12 746 052	1,9%
Heba Fastighets AB	167957	32,75	SEK	5 500 592	0,8%
Corem Property Group AB B	1375297	6,69	SEK	9 200 737	1,4%
Cibus Nordic	71477	176,2	SEK	12 594 247	1,9%
FastPartner AB A	207981	64	SEK	13 310 784	2,0%
Stendorren Fastigheter AB	32620	210,5	SEK	6 866 510	1,0%
Platzer Fastigheter Holding AB VPL	-1854	85,7	SEK	0	0,0%
Padox AB VPL	-906	191,8	SEK	0	0,0%
Brinova Fastigheter AB	91363	20	SEK	1 827 260	0,3%
Fastighets AB Balder VPL	-338602	76,8	SEK	0	0,0%
NP3 Fastigheter AB VPL	-7932	250	SEK	0	0,0%
Wallenstam AB VPL	-69347	47,8	SEK	0	0,0%
Stendorren Fastigheter AB VPL	-1420	210,5	SEK	0	0,0%
Nyfosa Fastigheter AB	236203	107,9	SEK	25 486 304	3,8%
Neobo Fastigheter AB	166090	20,95	SEK	3 479 586	0,5%
Fastighets AB Trianon	217835	20,6	SEK	4 487 401	0,7%
Heba Fastighets AB VPL	-1359	32,75	SEK	0	0,0%
Castellum AB VPL	-93807	120,55	SEK	0	0,0%
Fabege AB VPL	-30858	82,8	SEK	0	0,0%
Corem Property Group AB B VPL	-937384	6,69	SEK	0	0,0%
John Mattson Fastighetsforetag AB	85117	61,2	SEK	5 209 160	0,8%
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB B	79438	8,4	SEK	667 279	0,1%
Samhallsbyggnadsbolaget i Nord B	1404225	4,53	SEK	6 361 841	1,0%
K-fast Holding AB B	250881	17,02	SEK	4 269 995	0,6%
Fastator AB	95179	1,26	SEK	120 306	0,0%
K-fast Holding AB B VPL	-8963	17,02	SEK	0	0,0%
John Mattson Fastighetsforetag AB VPL	-3917	61,2	SEK	0	0,0%
Genova Property Group AB	54401	42	SEK	2 284 842	0,3%
Samhallsbyggnadsbolaget i Nord B VPL	-1115841	4,53	SEK	0	0,0%
Annehem Fastigheter AB	90931	15,85	SEK	1 441 256	0,2%
Stenhus Fastigheter I Norden A	418697	11,46	SEK	4 798 268	0,7%
Genova Property Group AB VPL	-41412	42	SEK	0	0,0%
Fastator AB VPL	-44629	1,26	SEK	0	0,0%
Cibus Nordic VPL	-18391	176,2	SEK	0	0,0%

Logistea AB B	535830	16,44	SEK	8 809 045	1,3%
Logistea AB B VPL	-148950	16,44	SEK	0	0,0%
KlaraBo Sverige AB	136135	16,4	SEK	2 232 614	0,3%
Nivika Fastigheter AB	79578	40,3	SEK	3 206 993	0,5%
KlaraBo Sverige AB VPL	-100000	16,4	SEK	0	0,0%
Nivika Fastigheter AB VPL	-18	40,3	SEK	0	0,0%
Acrinova AB-B	85252	9,16	SEK	780 908	0,1%
Swedish Logistic Property AB	250116	39	SEK	9 754 524	1,5%
Fastighetsbolag Emilshus AB B	115066	43,5	SEK	5 005 371	0,8%
Prisma Properties AB	184763	23,8	SEK	4 397 359	0,7%
Intea Fastigheter AB	217755	44,6	SEK	9 711 873	1,5%
KlaraBo Sverige AB BTA	27227	16,45	SEK	447 884	0,1%
Fastighet				665 128 504	100,0%
Summa Kategori 1				665 128 504	100,0%
Summa överlåtbara värdepapper				665 128 504	100,0%
Summa värdepapper				665 128 504	100,0%
Bankmedel					
Netto kassa/övriga tillgångar/skulder				158 621	0,0%
Summa bankmedel				158 621	0,0%
Fondförmögenhet				665 287 126	100,0%

Fondens innehav av värdepapper har indelats 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.

Not 2. Förändring av fondförmögenhet

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fondförmögenhet vid periodens början	496 849 698	135 321 054
Andelsutgivning	826 673 820	482 517 592
Andelsinlösen	-602 514 608	-192 347 436
Periodens resultat enligt resultaträkning	-55 721 784	71 358 488
Fondförmögenhet vid periodens slut	665 287 126	496 849 698