



Årsberättelse 2025

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
2025-01-01 – 2025-12-31

ISEC 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.....	3
Valuta.....	3
Derivatinstrument	3
Organisatoriska eller andra väsentliga händelser	3
Aktivitetsgrad.....	4
Hållbarhet.....	5
Händelser efter räkenskapsårets utgång	5
Övrigt	5
Ersättning och förmåner	6
Ekonomisk översikt	7
Nyckeltal	7
Balansräkning	8
Resultaträkning	9
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11
Not 1. Finansiella Instrument.....	12
Not 2. Övriga skulder.....	14
Not 3. Värdeförändring på finansiella instrument	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för ISEC Services AB, 556542-2853, avger härmed årsberättelsen för perioden 2025-01-01 – 2025-12-31 avseende PLUS Fastigheter Sverige Index, 515603-1790. Fonden är en värdepappersfond enligt lagen (2004:46) om värdepappersfonder (LVF).

Allmänt om verksamheten

Fondens utveckling under året

Fondens andelsvärde minskade under perioden med 7,3 procent och fondens jämförelseindex, SIX Real Estate Index, minskade med 7,1 procent.

Fondförmögenheten minskade från 665,3 miljoner kronor vid årets början till 580,3 miljoner kronor vid årets slut. Nettot av in- och utflöden i fonden under perioden uppgick till -34,2 miljoner kronor.

Förvaltarkommentarer till resultatet

Börsåret 2025, som vi nu har lämnat bakom oss, blev en turbulent resa och påminde återigen om hur svårt det är att förutsäga kortsiktiga rörelser på aktiemarknaden – såväl uppåt som nedåt. Året inleddes starkt och redan i februari hade Stockholmsbörsens breda index (SIX Portfolio Return Index) stigit med omkring

10 procent. Därefter följde en kraftig nedgång på cirka 20 procent i samband med tilltagande oro kring den globala handelspolitiken och ökade geopolitiska spänningar.

Från börsbotten i början av april arbetade sig marknaden successivt uppåt igen, för att avsluta året på årshögsta. Totalt steg SIX Portfolio Return Index med 12,7 procent under 2025. Återhämtningen var dock ojämn och gynnade i högre grad större bolag, medan småbolag, mikrobolag och flera sektorer hade svårare att fullt ut ta del av uppgången. Av de sex PLUS-fonderna var det de tre fonderna som följer olika storlekssegment som uppvisade en positiv avkastning under året, medan branschfonderna avslutade året med negativ avkastning.

I ett globalt perspektiv präglades året av svagare tillväxtutsikter, eskalerande handelsspänningar och ett fortsatt fokus på inflation, räntor och valutor. Sveriges ekonomi utvecklades stabilt men med låg tillväxt, samtidigt som den svenska kronan stärktes mot både amerikansk dollar och euro. Detta påverkade utvecklingen för utländska tillgångar mätt i svenska kronor och bidrog till skillnader i relativ avkastning mellan marknader och sektorer.

Fondernas indexförvaltning återspeglas i en hög korrelation mot respektive jämförelseindex. Per den 30 december 2025 uppgick den dagliga korrelationen i PLUS Fastigheter Sverige Index, beräknad på 12 månader, till 100 procent.

Väsentliga risker

Fonden är en passivt förvaltnad aktiefondfond som i sina placeringar ska följa utvecklingen av SIX Real Estate Index och därigenom uppnå en värdetillväxt som i stort motsvarar utvecklingen för detta index. Fonden påverkas av en mängd olika risker varav tre är värda att lyfta fram här: marknadsrisk, koncentrationsrisk samt likviditetsrisk.

Marknadsrisk: Sparande i aktier och aktiefonder innebär risk för stora kurssvängningar.

Placeringsinriktningen innebär att fondens medel endast är exponerade mot aktier som ingår i dess jämförelseindex.

Standardavvikelsen (två års historik) för fonden var vid årsskiftet 20,36 procent. Fondens riskklass enligt PRIIPS, som ger en bedömning av marknadsrisken, är 6 på en skala 1-7.

Koncentrationsrisk: Fondens koncentrationsrisk är relaterad till förvaltningens koncentration av fondens tillgångar avseende; land, bransch och enskilda emittenter. Fonden har en inriktning mot svenska bolag i fastighetsbranschen. Givet det index fonden investerar utefter, bedöms koncentrationsrisken vara medelhög. Fonden har en hög koncentration på både land- och branschnivå, koncentrationsrisken mot enskilda emittenter är dock relativt begränsad. Fondens koncentrationsrisk begränsas av fastställda limiter och placeringsrestriktioner.

Likviditetsrisk: Fonden kan placera i värdepapper vilka skulle kunna uppvisa svag likviditet och kan därför vara exponerad mot likviditetsrisk. Med likviditetsrisk menas den risk som finns att ett värdepapper inte omedelbart kan köpas eller säljas utan att priset påverkas. Fondens likviditetsrisk bedöms vara medelhög baserat på fondens placeringsinriktning (branschspecifikt, svenskt index) och fondens förväntade diversifiering.

Valuta

Fonderna får inte valutasäkra.

Derivatinstrument

Fonderna får inte placera i derivatinstrument.

Organisatoriska eller andra väsentliga händelser

Sedan den 1 april 2025 utförs förvaltningen av PLUS-fonderna av ISEC Services AB

Aktivitetsgrad

Fondens aktivitetsgrad mäts med måttet aktiv risk (tracking error), som fokuserar på avkastning. 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.

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, indexrebalansering 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 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 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 återinvestering 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.

Aktiv risk (tracking error)

2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
0,03	0,11	0,16	-	-	-	-	-	-	-

Hållbarhet

Fonden klassificeras som en artikel 6-fond i enlighet med SFDR, EU:s förordning 2019/2088 om hållbarhetsrelaterade upplysningar som ska lämnas inom den finansiella tjänstesektorn. I förvaltningen av fonden följs principer för hållbarhet. Fonden följer fondbolagets hållbarhetspolicy. Hållbarhetsrisker integreras i investeringsbeslut, utan att fonden främjar miljörelaterade eller sociala egenskaper eller har hållbar investering som mål. De investeringar som ligger till grund för fonden tar inte hänsyn till EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Fonden beaktar inte huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer. Fonden tillämpar inte grundläggande ESG-kriterier.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter periodens slut har inga väsentliga förändringar skett i fråga om personal eller organisation. Inte heller har några förändringar skett avseende fonden eller dess placeringsinriktning.

Övrigt

Fram till den 1 april 2025 förvaltades fonderna av Tom Michels och Fredrik Engwall. Från och med den 1 april är Philip Wejdelind ansvarig förvaltare.

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.

	2025	2024
Antal anställda som fått fast eller rörlig ersättning utbetald	20	21
Den sammanlagda ersättningen till anställda uppgår till	11 313 337	10 128 948
Den sammanlagda rörliga ersättningen till anställda uppgår till	-	-
Det sammanlagda ersättningsbelopp som särskilt reglerad personal fått utbetald		
1) den verkställande ledningen	2 398 554	1 644 953
2) anställda i ledande strategiska befattningar	-	-
3) anställda med ansvar för kontrollfunktioner	4 505 570	4 976 763
4) risktagare	1 725 841	
5) anställda vars ersättning uppgår till, eller överstiger, ersättningen för någon i den verkställande ledningen		
Summa ersättning till särskilt reglerad personal	8 629 965	6 621 716

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 % **
2025-12-31	580 342	66,35	8 746 154,96		-7,28	-7,10	0,03
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

2025-12-31

Risk & avkastningsmått

Totalrisk % 1)	20,36
Totalrisk för jämförelseindex % 2)	20,38
Genomsnittlig årsavkastning de senaste 2 åren %	-5,80
Genomsnittlig årsavkastning de senaste 5 åren %	-7,88

Kostnader

Förvaltningsavgift, fast %	0,20
Transaktionskostnader tkr	124
Transaktionskostnader %	0,04
Analyskostnader kr	-
Analyskostnader %	-
Förvaltningsavgifter och andra administrations- eller driftkostnader %	0,22
Insättnings - och uttagsavgifter	Ingen

Sparandets kostnader

Förvaltningskostnad för engångsinsättning 10 000 kr	18,86
Förvaltningskostnad för löpande sparande 100 kr / mån	1,25

Omsättning

Omsättningshastighet ggr	0,24
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>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Tillgångar			
Överlåtbara värdepapper		579 811 131	665 128 504
Summa finansiella instrument med positivt marknadsvärde	1	579 811 131	665 128 504
Bankmedel och övriga likvida medel		4 399 438	9 224 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		619 023	129 383
Summa tillgångar		584 829 592	674 482 086
Skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		103 325	118 313
Övriga skulder	2	4 384 358	9 076 647
Summa skulder		4 487 683	9 194 960
Fondförmögenhet	1,3	580 341 909	665 287 126
Poster inom linjen			
		2025-12-31	2024-12-31
Utlånade finansiella instrument		77 643 265	66 686 332
Mottagna säkerheter för utlånade finansiella instrument		81 702 619	66 861 516

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Intäkter och värdeförändring			
Värdeförändring på överlåtbara värdepapper		-60 123 274	-61 874 879
Ränteintäkter		65 161	203 392
Utdelningar		10 499 840	7 244 405
Övriga finansiella intäkter		310 526	221 630
Övriga intäkter		115	7 136
Summa intäkter och värdeförändring		-49 247 632	-54 198 316
Kostnader			
Förvaltningskostnader			
Ersättning till bolaget som driver fondverksamheten		-1 235 530	-1 150 758
Ersättning till förvaringsinstitutet		-	-798
Övriga finansiella kostnader		-	-71 900
Övriga kostnader		-257 082	-300 012
Summa kostnader		-1 492 612	-1 523 468
Årets resultat		-50 740 244	-55 721 784

Information avseende värdepappersfinansiering

Uppgifter om inlåning och utlåning av finansiella instrument

Utlånade finansiella instrument

Finansiella instrument	77 643 265 kr
Andel av utlåningsbara tillgångar	13,39%

Inlånade finansiella instrument

Finansiella instrument	0 kr
Andel av totala tillgångar	0,00%
Löptid för inlånade värdepapper	obestämd löptid

Säkerheter

Totala ställda säkerheter

Aktier	81 702 619 kr
Valuta	SEK
Andel av totala säkerhet	100,00%
Räntebärande värdepapper	0 kr
Valuta	SEK
Andel av totala säkerhet	0,00%
Likvida medel	- kr
Valuta	SEK
Andel av totala säkerhet	0,00%
Totala säkerheter*	81 702 619 kr

* Enligt avtal säkerheterna ställs för nettovolymen för utlånade och inlånade finansiella instrument

Mottagna säkerheter avseende utlånade finansiella instrument

Förvaringsinstitut	Danske bank
Belopp	81 702 619 kr

Ställda säkerheter avseende inlånade finansiella instrument

Förvaringsinstitut	Danske bank
Belopp	0,00 kr

Löptidsprofilen

obestämmd löptid

Land där motparterna är etablerade

Sverige

Avveckling och clearing

Bilateral

Återanvändning av säkerhet

Fonder återanvänder eller återinvesterar inte eventuella erhållna säkerheter

Förvaringsinstitut

Danske bank

Avkastning och kostnader

Kostnader

Värdepappersinlåning	0,00 kr
Andel av totala avkastning och kostnad	0,00%

Avkastning

Värdepappersutlåning	311 740 kr
Andel av totala avkastning och kostnad	100,00%
Total	311 740 kr

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 2025-12-31 innehades följande finansiella instrument.

Värdepapper

Bransch	Antal	Marknadsvärde	Andel %
Överlåtbara värdepapper			
Kategori 1			
PANDOX AB	125 305	21 164 983	3,65
PANDOX AB utlånat	21 044	4 271 932	0,74
Sällanköpsvaror		25 436 915	4,38
ACRINOVA AB-B	44 775	470 138	0,08
ANNEHEM FASTIGHETER AB	82 030	1 427 944	0,25
ANNEHEM FASTIGHETER utlånat	712	12 503	0,00
ATRIUM LJUNGBERG AB	676 282	22 462 707	3,87
BRINOVA FASTIGHETER AB	194 291	3 089 227	0,53
CASTELLUM AB	516 031	52 985 604	9,13
CASTELLUM AB utlånat	18 046	1 920 094	0,33
CATENA AB	63 236	10 202 055	1,76
CATENA AB utlånat	40 605	18 304 734	3,15
CIBUS NORDIC	85 893	12 621 976	2,17
COREM PROPERTY GROUP AB B	1 487 406	1 016 138	0,18
COREM PROPERTY GROUP utlånat	1 253 596	5 448 128	0,94
DIOS FASTIGHETER AB	148 272	9 734 057	1,68
EASTNINE AB	103 444	5 203 233	0,90
FABEGE AB	346 545	28 607 290	4,93
FASTATOR AB	85 179	20 659	0,00
FASTATOR AB utlånat	54 206	36 155	0,01
FASTIGHETS AB BALDER	1 175 987	77 398 952	13,34
FASTIGHETS AB BALDER utlånat	41 105	2 803 361	0,48
FASTIGHETS AB TRIANON	190 324	3 795 061	0,65
FASTIGHETSBOLAG EMILSHUS AB B	122 075	6 592 050	1,14
FASTPARTNER AB A	192 117	9 115 952	1,57
FORTINOVA FASTIGHETER AB	49 000	1 331 940	0,23
FORTINOVA FASTIG utlånat	1 600	44 960	0,01
GENOVA PROPERTY GROUP AB	48 226	1 928 920	0,33
GENOVA PROPERTY GROU utlånat	3	120	0,00
HEBA FASTIGHETS AB	157 579	4 511 396	0,78
HEBA FASTIGHETS AB utlånat	10 628	326 280	0,06
HUFVUDSTADEN AB	212 938	22 917 680	3,95
HUFVUDSTADEN AB utlånat	28 118	3 486 632	0,60
INTEA FASTIGHETER AB	217 589	14 371 753	2,48
JOHN MATTSON FASTIGHETSFORETAG AB	80 342	5 623 940	0,97
K-FAST HOLDING AB B	235 561	540 689	0,09
K-FAST HOLDING AB B utlånat	193 712	2 502 759	0,43
K2A KNAUST-B	79 438	395 204	0,07
KLARABO SVERIGE AB	147 121	484 560	0,08

KLARABO SVERIGE AB utlånat	115 533	1 772 276	0,31
LOGISTEA AB B	531 284	7 618 613	1,31
NEOBO FASTIGHETER AB	149 659	2 770 188	0,48
NIVIKA FASTIGHETER AB	74 865	3 200 479	0,55
NP3 FASTIGHETER AB	64 607	14 581 441	2,51
NP3 FASTIGHETER AB utlånat	8 308	2 151 772	0,37
NYFOSA FASTIGHETER AB	217 864	16 187 295	2,79
PLATZER FASTIGHETER HOLDING AB	104 682	7 245 423	1,25
PLATZER FASTIGHETER utlånat	7 428	553 386	0,10
PRISMA PROPERTIES AB	174 560	4 451 280	0,77
SAGAX AB B	356 633	70 470 681	12,14
SAMHALLSBYGGNADSBOLAGET I NORD B	1 474 564	1 070 910	0,18
SAMHALLSBYGGNADSBOLA utlånat	1 243 266	5 756 322	0,99
STENDORREN FASTIGHETER AB	31 946	6 434 104	1,11
STENDORREN FASTIGHET utlånat	94	18 988	0,00
STENHUS FASTIGHETER I NORDEN A	393 278	4 491 235	0,77
SVEA FASTIGHETER AB	209 950	1 019 051	0,18
SVEA FASTIGHETER AB utlånat	184 961	7 542 710	1,30
SWEDISH LOGISTIC PROPERTY AB	248 309	9 001 241	1,55
SWEDISH LOGISTIC PRO utlånat	31 150	1 291 168	0,22
WALLENSTAM AB	619 175	6 222 476	1,07
WALLENSTAM AB utlånat	468 801	19 398 985	3,34
WIHLBORGS FASTIGHETER AB	322 075	29 389 344	5,06
Fastighet		554 374 216	95,53
Summa Kategori 1		579 811 131	99,91
Summa Överlåtbara värdepapper		579 811 131	99,91
Summa värdepapper		579 811 131	99,91
Övriga tillgångar och skulder		530 778	0,09
Fondförmögenhet		580 341 909	100,00

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. Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna värdepappersaffärer	319 921	9 076 647
Upplupna kunduttag	4 064 437	
Summa	4 384 358	9 076 647

Not 3. Värdeförändring på finansiella instrument

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fondförmögenhet vid periodens början	665 287 126	496 849 698
Andelsutgivning	403 840 926	826 673 820
Andelsinlösen	-438 045 899	-602 514 608
Periodens resultat enligt resultaträkning	-50 740 244	-55 721 784
Fondförmögenhet vid periodens slut	580 341 909	665 287 126