# FAKTABLAD

## SYFTE

Detta faktablad ger dig basfakta om denna investeringsprodukt. Det är inte reklammaterial. Informationen krävs enligt lag för att hjälpa dig att förstå produktens egenskaper, risker, kostnader, möjliga vinster och förluster och för att hjälpa dig att jämföra den med andra produkter.

## PRODUKT

### Catella Fastighetsfond Systematisk Select, andelsklass A

**ISIN:** SE0019354150

**AIF-förvaltare**: FCG Fonder AB

**Tillsynsmyndighet:** Finansinspektionen

**Faktabladet uppdaterades:** 2026-07-16

Besök www.fcgfonder.se eller ring +46 (0)8 19 18 13 för mer information.

Denna Priip-produkt är auktoriserad i Sverige och förvaltas av FCG Fonder AB. FCG Fonder AB är auktoriserat i Sverige och regleras av Finansinspektionen. Portföljförvaltningen har anförtrotts åt Arvid Lindqvist.

## VAD INNEBÄR PRODUKTEN?

**Typ:** Specialfond

**Löptid:** Fonden har ingen förfallodag. AIF-förvaltaren har rätt att stänga fonden och lösa in andelarna, se information i informationsbroschyren.

### MÅL

Fonden är aktivt förvaltad och ska via investeringar i överlåtbara värdepapper, derivatinstrument samt fondandelar ta exponering mot fastighetssektorn i Norden, med fokus på Sverige. Fonden kommer primärt att placera i aktier och aktierelaterade instrument med exponering mot den svenska fastighetssektorn och ska i normalläget till minst 90 procent av fondvärdet utgöras av placeringar inom fastig-hetssektorn i Norden. Fonden kommer primärt att placera i aktier och aktierelaterade instrument med exponering mot den svenska fastighetssektorn och kan ha såväl positiv som negativ exponering mot fastighetssektorn Fonden har även, vid ogynnsamma marknadslägen för fastighetssektorn, möjlighet att placera upp till 100 procent av fondens värde i överlåtbara värdepapper och penningmarknadsinstru-ment utgivna av svenska staten i syfte att sänka fondens risk. Fondens målsättning är att över tid generera en avkastning som överstiger sitt jämförelseindex SIX Real Estate Index (SIXREX). Fondens medel får placeras i överlåtbara värdepapper, fondandelar, derivatinstrument (inkl. OTC-derivat), penningmarknadsinstrument samt på konto hos kreditinstitut. Fonden får placera högst tio procent av dess värde i fondandelar. Fondens avkastning bestäms av hur de tillgångar som fonden placerar i ökar eller minskar under innehavsperioden. Teckning och inlösen av andelar kan normalt ske den sista bankdagen varje månad. Andelsklassen lämnar ingen utdelning utan alla vinster kommer att återinvesteras i fonden.

### MÅLGRUPP

Denna fond kan vara lämplig för sparare som planerar att behålla sin investering i minst 5 år och som är införstådd med att de pengar som placeras i fonden både kan öka och minska i värde och att det inte är säkert att hela det insatta kapitalet kan återfås. För att investera i fonden krävs ingen särskild förkunskap eller erfarenhet av värdepappersfonder eller finansiella marknader.

**Förvaringsinstitut:** Skandinaviska Enskilda Banken (publ), med organisationsnummer 502032–9081

Årsberättelse, halvårsredogörelse, informationsbroschyr, senaste andelsvärde samt övrig praktisk information finns att tillgå kostnadsfritt på svenska på www.fcgfonder.se/funds/catella-fastighetsfond-systematisk-select/.

## VILKA ÄR RISKERNA OCH VAD KAN JAG FÅ I AVKASTNING?

### Riskindikator

Lägre risk ‹ › Högre risk

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|

**Riskindikatorn utgår ifrån att du behåller den här produkten i 5 år.**

Den sammanfattande riskindikatorn ger en vägledning om risknivån för denna produkt jämfört med andra produkter. Den visar hur troligt det är att produkten kommer att sjunka i värde på grund av marknadsutvecklingen. Vi har klassificerat produkten som 7 av 7, dvs. den högsta riskklassen. Det betyder att fonden har mycket hög risk för upp- och nedgångar i andelsvärdet. Indikatorn speglar framför allt upp- och nedgångar i de innehav fonden placerat i. Risker som inte fångas av riskindikatorn: Motpartsrisk - uppstår om en motpart inte fullgör sina skyldigheter mot fonden, exempelvis genom att inte betala en fastställd summa eller inte leverera värdepapper enligt överenskommelse. Operativ risk - risken för förlust på grund av exempelvis systemhaveri, fel orsakade av den mänskliga faktorn eller av externa händelser. Denna produkt innehåller inte något skydd mot framtida marknadsresultat. Du kan därför förlora hela eller delar av din investering.

## RESULTATSCENARIER

Vad du får från denna produkt beror på framtida marknadsresultat. De negativa, neutrala och positiva scenarierna visar det sämsta, det genomsnittliga och det bästa resultatet för produkten under de senaste 10 åren. Marknaderna kan utvecklas helt annorlunda i framtiden. Andelsklassen startade 2023. För perioden innan 2023 har avkastningen från fondens jämförelseindex använts för att räkna ut resultatscenarion. Det negativa scenariot inträffade under perioden 2021-11-30 – 2026-06-30, det neutrala scenariot inträffade 2019-05-31 – 2024-05-31 och det positiva scenariot inträffade 2016-11-30 – 2021-11-30.

**Rekommenderad innehavstid: 5 år**
**Exempel på investering: 100 000 SEK**

| Scenarier | | Om du löser in efter 1 år | Om du löser in efter 5 år (rekommenderad innehavstid) |
|---|---|---|---|
| **Minimum** | Det finns ingen garanterad minsta avkastning.<br>Du kan förlora hela eller delar av din investering. | | |
| **Stress** | Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader | 26 100 SEK | 8 500 SEK |
| | Genomsnittlig avkastning per år | -74.0% | -39.0% |
| **Negativt** | Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader | 50 300 SEK | 53 500 SEK |
| | Genomsnittlig avkastning per år | -49.8% | -11.8% |
| **Neutralt** | Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader | 105 400 SEK | 118 600 SEK |
| | Genomsnittlig avkastning per år | 5.4% | 3.5% |
| **Positivt** | Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader | 173 900 SEK | 313 800 SEK |
| | Genomsnittlig avkastning per år | 73.9% | 25.7% |

I siffrorna ingår alla kostnader för själva produkten, men eventuellt inte alla kostnader som du betalar till din rådgivare eller distributör. I siffrorna tas ingen hänsyn till din personliga beskattningssituation, som också kan påverka hur mycket du får tillbaka. Stresscenariot visar vad du kan få tillbaka under extrema marknadsförhållanden.

## VAD HÄNDER OM FCG FONDER AB INTE KAN GÖRA NÅGRA UTBETALNINGAR?

Fondens tillgångar får enligt lag inte förvaras av AIF-förvaltaren. I stället måste varje fond ha ett särskilt förvaringsinstitut som tar hand om förvaringen av fondens tillgångar. I det fall AIF-förvaltaren skulle gå i konkurs tas förvaltningen av fonden över av förvaringsinstitutet. Det finns ingen annan kompensations- eller garantiordning för investerare i fonden.

## VILKA ÄR KOSTNADERNA?

Den person som ger dig råd om eller säljer produkten kan ta ut andra kostnader. Om så är fallet ska personen i fråga informera dig om dessa kostnader och om hur de påverkar din investering. Motsvarande kan gälla ifall fonden ingår som en del i en annan produkt, t.ex. fondförsäkring.

## KOSTNADER ÖVER TID

Tabellerna visar de belopp som tas från din investering för att täcka olika typer av kostnader. Beloppens storlek beror på hur mycket du investerar, hur länge du innehar produkten och hur din produkt presterar. Beloppen som visas här är baserade på ett exempel på investeringsbelopp och olika möjliga investeringsperioder.

Vi har antagit följande:

- Det första året får du tillbaka det belopp som du investerat (0 % årlig avkastning). För 5 år har vi antagit att produkten presterar i enlighet med vad som visas i det neutrala scenariot.
- 100 000 SEK investeras.

| | Om du löser in efter 1 år | Om du löser in efter 5 år |
|---|---|---|
| **Totala kostnader** | 1 490 SEK | 8 770 SEK |
| **Årliga kostnadseffekter*** | 1.49% | 1.49% varje år |

* Detta illustrerar hur kostnader minskar din avkastning varje år under innehavstiden. Det visar till exempel att om du löser in vid den rekommenderade innehavstiden beräknas din genomsnittliga avkastning per år bli 4.95 % före kostnader och 3.46 % efter kostnader. Som ersättning för sina tjänster kan personen som säljer produkten till dig komma att erhålla en del av de kostnader som du betalar till oss. Du kommer att få information om beloppet.

## KOSTNADSSAMMANSÄTTNING

Beloppen är baserade på en investering på 100 000 SEK.

| Engångskostnader vid teckning eller inlösen | | Om du löser in efter 1 år |
|---|---|---|
| **Teckningskostnader** | Vi tar inte ut någon teckningsavgift, men personen som säljer produkten till dig kan komma att göra det. | 0 SEK |
| **Inlösenskostnader** | Vi tar inte ut någon inlösenavgift, men personen som säljer produkten till dig kan komma att göra det. | 0 SEK |
| **Löpande kostnader** | | |
| **Förvaltningsavgifter och andra administrations- eller driftskostnader** | 1.1 % av värdet på din investering per år. Detta är en uppskattning baserad på faktiska kostnader under det senaste året. | 1 100 SEK |
| **Transaktionskostnader** | 0.19 % av värdet på din investering per år. Detta är en uppskattning av kostnaderna som uppstår när vi köper och säljer produktens underliggande investeringar. Det faktiska beloppet kommer att variera beroende på hur mycket vi köper och säljer. | 200 SEK |
| **Extra kostnader som tas ut under särskilda omständigheter** | | |
| **Resultatbaserade avgifter** | Resultatbaserad avgift utgör 20 % av den del av andelsklassens avkastning som överstiger fondens tröskelvärde, definierat som SIX Real Estate Index (SIXREX) Avgiften får tas ut endast när andelsklassen överträffar sitt tröskelvärde (s.k. high watermark). Om värdeutvecklingen för fonden är negativ, men ändå överstiger tröskelvärdet kan resultatbaserad avgift tas ut. Det faktiska beloppet kommer att variera beroende på resultatet för din investering. Uppskattningen av de aggregerade kostnaderna baseras på fondens historik och en estimering av fondens avkastning för en total period om fem år. | 200 SEK |

## HUR LÄNGE BÖR JAG BEHÅLLA INVESTERINGSPRODUKTEN OCH KAN JAG TA UT PENGAR I FÖRTID?

**Rekommenderad innehavstid:** 5 år

Fonden har inget krav på minsta innehavsperiod men eftersom den placerar i aktier är den lämplig för en medellång till lång investeringshorisont. Du bör vara beredd att spara i fonden under åtminstone 5 år. Du har normalt möjlighet att sälja dina fondandelar alla handelsdagar utan någon extra avgift.

## HUR KAN JAG KLAGA?

Önskar du framföra klagomål på fonden kan du vända dig till den som givit dig råd om eller sålt produkten till dig.

Du kan också vända dig till AIF-förvaltaren (www.fcgfonder.se/klagomal) eller skriva till fondadmin@fcgfonder.se alternativt FCG Fonder AB, Östermalmstorg 1, 114 42 Stockholm.

## ÖVRIG RELEVANT INFORMATION

Fullständig information om fonden finns i fondens informationsbroschyr som finns att tillgå på AIF-förvaltarens hemsida (www.fcgfonder.se) tillsammans med bl.a. aktuell version av detta faktablad, fondens årsberättelse och halvårsredogörelse samt information om kostnader för äldre perioder.

Historisk avkastning finns att tillgå här: www.fcgfonder.se/funds/catella-fastighetsfond-systematisk-select/

Tidigare publicerade resultatscenarier finns att tillgå här: www.fcgfonder.se/funds/catella-fastighetsfond-systematisk-select/