

# Catella Fastighetsfond Systematisk Select

Fondbestämmelser

Gällande från och med den 14 december 2022

## § 1 Fondens namn och rättsliga ställning

Fondens namn är Catella Fastighetsfond Systematisk Select (fonden). Fonden är en specialfond enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder ("LAIF").

Fonden riktar sig till allmänheten med den begränsning som följer av § 17. Fondförmögenheten ägs av andelsägarna gemensamt. Fonden är inte en juridisk person och kan inte förvärva rättigheter eller ta på sig skyldigheter. Fonden kan inte heller föra talan inför domstol eller någon annan myndighet. Egendom som ingår i en fond får inte utmätas och andelsägarna svarar inte för förpliktelser som avser en fond. Det bolag som anges i § 2 företräder andelsägarna i alla frågor som rör fonden, beslutar om den egendom som ingår i fonden samt utövar de rättigheter som härrör ur egendomen. Verksamheten bedrivs enligt dessa fondbestämmelser, bolagsordningen för det bolag som anges § 2, LAIF, lagen (2004:46) om värdepappersfonder ("LVF"), Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2013:9) om värdepappersfonder ("FFFS 2013:9"), Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2013:10) om förvaltare av alternativa investeringsfonder ("FFFS 2013:10") och övriga tillämpliga författningar.

Fonden består av fyra andelsklasser, A, B, C och D. Innehållet i fondbestämmelserna är gemensamt för andelsklasserna, med undantag för förvaltningsavgift, utdelning samt villkor för första teckningsbelopp. Eftersom fonden består av andelsklasser innebär det att värdet av en fondandel i en andelsklass kan komma att skilja sig från värdet av en fondandel i en annan andelsklass. Andelarna inom respektive andelsklass är lika stora och medför lika rätt till den egendom som ingår i fonden.

## § 2 Fondförvaltare

Fonden förvaltas av FCG Fonder AB, med organisationsnummer 556939-1617 ("AIF-förvaltaren").

## § 3 Förvaringsinstitutet och dess uppgifter

Förvaringsinstitut för fondens tillgångar är Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), med organisationsnummer 502032-9081 ("förvaringsinstitutet").

Förvaringsinstitutet ska verkställa AIF-förvaltarens beslut avseende fonden samt ta emot och förvara fondens tillgångar. Förvaringsinstitutet ska kontrollera att de beslut avseende fonden som AIF-förvaltaren fattat, såsom värdering, inlösen och försäljning av fondandelar, sker i enlighet med lag, föreskrift och dessa fondbestämmelser.

## § 4 Fondens karaktär

Fonden är aktivt förvaltd och ska via investeringar i överlåtbara värdepapper, derivatinstrument samt fondandelar ta exponering mot fastighetssektorn i Norden, med fokus på Sverige.

Fondens målsättning är att över tid generera en avkastning som överstiger SIX Real Estate Index (SIXREX).

En investering i fonden kan förväntas vara förenad med hög risk, och en investerare bör ha en placeringshorisont på minst fem år.

## § 5 Fondens placeringsinriktning

### 5.1 Allmänt

Fondens medel får placeras i överlåtbara värdepapper, fondandelar, derivatinstrument, penningmarknadsinstrument samt på konto hos kreditinstitut.

Fonden ska i normalläget ha minst 90 procents exponering mot fastighetssektorn i Norden. Fonden kommer primärt att placera i aktier och aktierelaterade instrument med exponering mot den svenska fastighetssektorn. Fonden kan till en tredjedel av fondvärdet placera i fastighetssektorn i Finland, Norge, Danmark och/eller Island. Fondens investeringsprocess baseras på kvalitativ och kvantitativ analys av fastighetsbolagen som ingår i fondens placeringsunivers.

Fonden kan placera upp till 10 procent av fondförmögenheten i andra fondandelar, inkl. ETFer.

Underliggande tillgångar till derivatinstrument som ingår i fonden ska utgöras av eller hänföra sig till tillgångar som anges i 5 kap. 12 § första stycket LVF.

### 5.2 Undantag från LVF

Fonden är en specialfond och har beviljats följande undantag från bestämmelserna i LVF.

Med undantag från 5 kap. 6 § första stycket, andra stycket 3 och tredje stycket LVF samt 5 kap 22 § LVF får överlåtbara värdepapper och penningmarknadsinstrument utgivna av en och samma emittent uppgå till högst 20 procent av fondens värde. Summan av de exponeringar mot enskilda emittenter som överskrider 10 procent av fondens värde får högst uppgå till 50 procent av fondens värde. Denna begränsning gäller såväl enskilda emittenter som emittenter i en och samma företagsgrupp.

Med undantag från 5 kap. 11 § LVF samt 5 kap. 22 § LVF har fonden möjlighet att placera upp till 40 procent av fondens värde hos ett och samma institut om institutet är en bank, eller upp till 30 procent av fondens värde om institutet är ett kreditinstitut.

Med undantag från 5 kap. 19 § första stycket 1 LVF får fonden inneha aktier utan rösträtt som överstiger 10 procent av de instrument som en och samma emittent gett ut, dock maximalt 20 procent.

Med undantag från 25 kap. 21 § tredje stycket FFFS 2013:9 har fonden möjlighet att låna ut värdepapper motsvarande maximalt 50 procent av fondens värde.

### 5.3 Risknivå

Fondens risknivå, mätt som årlig standardavvikelse i månatlig avkastning över en rullande period om 12 månader, förväntas vara inom intervallet 15 - 25 procent. Det bör särskilt uppmärksammas att risknivån kan komma att över- eller underskridas vid ovanliga marknadsförhållanden eller extraordinära händelser.

## **§ 6 Marknadsplatser**

Fondens handel med finansiella instrument får ske på en reglerad marknad inom EES eller motsvarande marknad utanför EES samt annan marknad inom eller utom EES som är reglerad och öppen för allmänheten. Handel med fondandelar kan också ske direkt från respektive förvaltande fondbolag, förvaltningsbolag, fondföretag, AIF-förvaltare eller distributör.

## **§ 7 Särskild placeringsinriktning**

Fondens medel får inte placeras i sådana överlåtbara värdepapper och penningmarknadsinstrument som avses i 5 kap. 5 § LVF.

Fonden har möjlighet att använda derivatinstrument, inklusive sådana derivatinstrument som avses i 5 kap. 12 § andra stycket LVF, s.k. OTC-derivat, såsom ett led i fondens placeringsinriktning.

## **§ 8 Värdering**

Fondens värde utgörs av fondens tillgångar efter avdrag för skulder.

Fondens tillgångar utgörs av:

- Finansiella instrument.
- Likvida medel.
- Upplupna räntor.
- Upplupna utdelningar.
- Ej likviderade försäljningar.
- Övriga tillgångar och fordringar avseende fonden.

Fondens skulder utgörs av:

- Ersättning till AIF-förvaltaren.
- Ersättning till förvaringsinstitutet.
- Ej likviderade köp.
- Skatteskulder.
- Övriga skulder avseenden fonden.

Finansiella instrument värderas till gällande marknadsvärde, varmed avses senaste betalkurs. Om, enligt AIF-förvaltarens bedömning, sådana kurser inte är representativa eller om sådana kurser saknas 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 eller market-maker, andra externa oberoende källor, annat noterat finansiellt instrument, index, anskaffningsvärdet eller bolagshändelser med påverkan på marknadsvärdet.

För fondandelar används senaste redovisade andelsvärde.

Likvida medel och kortfristiga fordringar, i form av placeringar på konto i kreditinstitut, korta placeringar på penningmarknaden samt likvider för sålda finansiella instrument, upptas till det belopp varmed de beräknas inflyta.

För OTC-derivat fastställs ett marknadsvärde enligt särskild värdering. Till grund för den särskilda värderingen läggs i första hand marknadspriser från aktiv marknad eller s.k. market-maker, i andra hand en referensvärdering baserad på ett identiskt derivat upptaget till handel på reglerad marknad, och om någon av dessa metoder inte är tillgängliga eller blir uppenbart missvisande fastställs ett marknadsvärde baserat på allmänt vedertagna värderingsmodeller (t.ex. Black & Scholes för europeiska optioner).

Eftersom fonden består av andelsklasser kommer värdet av en fondandel att bestämmas med beaktande av de villkor som är förenade med respektive andelsklass. Värdet av en fondandel i en andelsklass i fonden utgörs av andelsklassens värde delat med antalet utestående andelar i den aktuella andelsklassen.

Värdet av en fondandel beräknas normalt varje bankdag av AIF-förvaltaren. AIF-förvaltaren beräknar dock inte fondandelsvärde om fonden är stängd för teckning och inlösen med hänsyn till förhållanden som anges i §§ 9 eller 10.

### § 9 Teckning och inlösen av fondandelar

Teckning kan normalt ske den sista bankdagen i varje månad. Inlösen kan normalt ske den sista bankdagen i varje kvartal. Fonden är dock inte öppen för teckning och inlösen de handelsdagar när värdering av fondens tillgångar inte kan göras på ett sätt som säkerställer fondandelsägarnas lika rätt, till exempel när en betydande del av fondens tillgångar är placerade på en marknad som helt eller delvis är stängd för handel. Detta gäller även om teckning och inlösen är senarelagd i enlighet med § 10.

Begäran om teckning respektive inlösen görs på det sätt som anges i fondens informationsbroschyr eller enligt de anvisningar som kan erhållas av AIF-förvaltaren. Begäran om teckning respektive inlösen av fondandelar får återkallas endast om AIF-förvaltaren skriftligen medger det. Tecknings- och inlösenorder kan inte limiteras.

Om medel för inlösen behöver anskaffas genom försäljning av egendom som ingår i fonden, ska försäljning ske och inlösen verkställas så snart som möjligt. AIF-förvaltaren får senarelägga teckning och inlösen av fondandelar, om det finns särskilda skäl för åtgärden och den är motiverad av hänsyn till fondandelsägarnas intresse. AIF-förvaltaren ska utan dröjsmål underrätta Finansinspektionen samt berörda investerare och andelsägare om åtgärden. AIF-förvaltaren ska sedan orsakerna till senareläggningen upphört underrätta Finansinspektionen om detta.

Teckning och inlösen av andelar sker alltid till en vid tillfället för begäran okänd kurs. Teckningspris och inlösenpris för en fondandel ska vara det fondandelsvärde som AIF-förvaltaren beräknat enligt § 8 den dag som teckning eller inlösen sker. Fondens tecknings- och inlösenkurs publiceras normalt på AIF-förvaltarens hemsida bankdagen efter den dag som fondandelsvärdet fastställts. För en begäran om teckning eller inlösen som kommer in när fonden är stängd för teckning eller inlösen fastställs fondandelsvärdet normalt till nästkommande handelsdags kurs.

Teckning och inlösen i fonden sker enligt följande:

Andelsklass A: Teckning och inlösen sker i SEK. Minsta första teckningsbelopp är SEK 100.

Andelsklass B: Teckning och inlösen sker i SEK. Minsta första teckningsbelopp är SEK 250 000.

Andelsklass C: Teckning och inlösen sker i SEK. Minsta första teckningsbelopp är SEK 5 000 000.

Andelsklass D: Teckning och inlösen sker i SEK. Minsta första teckningsbelopp är SEK 20 000 000.

Fonden har inte några begränsningar avseende efterföljande teckningar.

### § 10 Extraordinära förhållanden

Fonden kan stängas för teckning och inlösen om sådana extraordinära förhållanden har inträffat som innebär att en värdering av fondens tillgångar inte kan göras på ett sätt som säkerställer andelsägarnas lika rätt.

### § 11 Avgifter och ersättning

Ur fondens medel betalas ersättning till AIF-förvaltaren i form av dels fast förvaltningsavgift, dels resultatbaserad avgift.

Utöver ovan belastas fonden av kostnader för köp och försäljning av finansiella instrument. Dessa kostnader kan utgöras av t.ex. courtage, skatter samt övriga kostnader i anledning av fondens köp och försäljning av tillgångar.

För fonden tillämpas inte någon tecknings- eller inlösenavgift.

På ersättningarna tillkommer eventuell vid varje tidpunkt gällande mervärdesskatt.

#### Fast förvaltningsavgift

Maximal fast förvaltningsavgift som kan utgå ur fonden är:

Andelsklass A: 1,10 procent av fondförmögenheten per år.

Andelsklass B: 0,90 procent av fondförmögenheten per år.

Andelsklass C: 0,75 procent av fondförmögenheten per år.

Andelsklass D: 0,55 procent av fondförmögenheten per år.

I den fasta förvaltningsavgiften ingår ersättning för förvaltning samt kostnader för förvaring, tillsyn och revisorer. Den fasta förvaltningsavgiften beräknas dagligen och erläggs den sista bankdagen i månaden.

#### Resultatbaserad avgift

Ur fonden kan en resultatbaserad avgift utgå om högst 20 procent av den del av avkastningen som överstiger ett tröskelvärde. Tröskelvärdet utgörs av SIX Real Estate Index ("SIXREX Index").

Om värdeutvecklingen för fonden är negativ, men ändå överstiger tröskelvärdet kan resultatbaserad avgift tas ut. Vid beräkningen av den resultatbaserade avgiften tillämpas den s.k. high watermark-principen, som innebär att resultatbaserad avgift endast får tas ut en gång på samma överavkastning i förhållande till tröskelvärdet. Om fonden en dag uppnår en värdeutveckling

som understiger tröskelvärdet och om fonden under en senare dag uppnår en värdeutveckling som överstiger tröskelvärdet, tas ingen resultatbaserad avgift ut förrän tidigare perioders underavkastning kompenseras.

Avgiften beräknas kollektivt för fonden, vilket innebär att alla andelsägare i fonden behandlas lika oavsett tidpunkt för investeringen. Den som investerar efter att fonden erhållit negativ avkastning behöver inte betala resultatbaserad avgift förrän fonden som helhet återtagit den negativa avkastningen. Om en andelsägare löser in sina fondandelar när andelsägaren har en ackumulerad underavkastning tillgodo återbetalas inte eventuellt tidigare erlagd resultatbaserad avgift.

Avgiften beräknas efter avdrag för den fasta förvaltningsavgiften. Avgiften beräknas och reserveras vid beräkningen av fondandelskursen, och dras i efterskott den sista bankdagen i månaden. I informationsbroschyren finns räkneexempel som visar beräkning av resultatbaserad avgift vid olika tidpunkter.

## § 12 Utdelning

Andelsklasserna A och B lämnar ingen utdelning.

För andelsklasserna C och D ska AIF-förvaltaren varje år, senast per den sista bankdagen i november, besluta om utdelning och utdelningsdagar för efterföljande år enligt följande.

Utdelningen utgör totalt mellan 2–6 procent av nettovärdet på de fondandelar som respektive andelsägare äger i fonden vid NAV-sättning per den sista bankdagen vid beslutad utdelningsdag, fördelat över det antal utdelningsdagar som AIF-förvaltaren beslutar om. Samtliga andelsägare inom fonden kommer att erhålla samma procentuella andel i utdelning.

Utbetalning av utdelning sker senast 30 dagar efter utdelningsdagen. För andelar som inlöses på utdelningsdagen utbetalas utdelning sedan föregående utdelningsdag. Utdelningen utbetalas, efter eventuellt avdrag för preliminär skatt, kontant i SEK. Beslut om utdelning samt kommande utdelningsdagar publiceras på AIF-förvaltarens hemsida.

## § 13 Fondens räkenskapsår

Fondens räkenskapsår är kalenderår.

## § 14 Halvårsredogörelse och årsberättelse, ändring av fondbestämmelserna

AIF-förvaltaren ska för fonden lämna en halvårsredogörelse för räkenskapsårets sex första månader inom två månader från halvårets utgång och en årsberättelse inom fyra månader från räkenskapsårets utgång. Halvårsredogörelsen och årsberättelsen ska finnas tillgängliga hos AIF-förvaltaren och förvaringsinstitutet samt skickas kostnadsfritt till de andelsägare som begär detta.

Ändring av fondbestämmelserna får endast ske genom beslut av AIF-förvaltarens styrelse, och ska underställas Finansinspektionen för godkännande. Sedan Finansinspektionen godkänt ändring av fondbestämmelserna ska de ändrade fondbestämmelserna finnas tillgängliga hos AIF-förvaltaren och Förvaringsinstitutet samt, i förekommande fall, tillkännages på sätt som Finansinspektionen anvisar.

## § 15 Pantsättning och överlåtelse

En andelsägare kan pantsätta sina fondandelar om AIF-förvaltaren så beslutar. Pantsättning sker genom att pantsättaren skriftligen anmäler pantsättningen till AIF-förvaltaren. Anmälan ska ange pantsättare, panthavare, vilka andelar som omfattas av pantsättningen och eventuella begränsningar av pantsättningens omfattning. Andelsägaren ska skriftligen underrättas om att AIF-förvaltaren gjort en anteckning om pantsättningen i registret över andelsägare. Pantsättningen upphör när panthavaren skriftligen meddelat AIF-förvaltaren härom och AIF-förvaltaren tagit bort uppgiften om pantsättningen från andelsägarregistret. AIF-förvaltaren har rätt att ta ut ersättning av andelsägaren för registreringen av pantsättningen. Ersättningen får uppgå till högst 1 procent av pantens värde vid registreringstillfället.

Överlåtelse av fondandelar kan endast ske efter medgivande av AIF-förvaltaren. Önskemål om överlåtelse av fondandel ska skriftligen anmälas till AIF-förvaltaren. Andelsägare ansvarar för att anmälan är behörigen undertecknad. Vid sådan överlåtelse kan AIF-förvaltaren ta ut en avgift om högst 500 SEK.

## § 16 Ansvarsbegränsning

Utan att frångå vad som stadgas i 8 kap. 28-31 §§ och 9 kap. 22 § LAIF gäller nedanstående beträffande AIF-förvaltarens respektive förvaringsinstitutets ansvar.

AIF-förvaltaren och/eller förvaringsinstitutet är inte ansvarig/ansvarigt för skada orsakad av yttre händelse utanför AIF-förvaltarens respektive förvaringsinstitutets kontroll såsom skada beroende på svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet ifråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om AIF-förvaltaren eller förvaringsinstitutet är föremål för eller själv vidtar sådan konfliktåtgärd.

För det fall förvaringsinstitutet eller en depåbank har förlorat finansiella instrument som depåförvaras hos förvaringsinstitutet eller en depåbank, ska förvaringsinstitutet utan onödigt dröjsmål återlämna finansiella instrument av samma slag eller utge ett belopp motsvarande värdet till AIF-förvaltaren för fondens räkning. Förvaringsinstitutet är emellertid inte ansvarigt för det fall

förlusten av de finansiella instrumenten är orsakad av en yttre händelse utanför förvaringsinstitutets rimliga kontroll, och vars konsekvenser var omöjliga att undvika trots att alla rimliga ansträngningar gjorts, såsom skada som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om förvaringsinstitutet är föremål för eller självt vidtar sådan konfliktåtgärd.

AIF-förvaltaren eller förvaringsinstitutet är inte skyldig/skyldigt att i andra fall ersätta skada om normal aktsamhet iakttagits. AIF-förvaltaren eller förvaringsinstitutet är inte i något fall ansvarig/ansvarigt för indirekt skada.

AIF-förvaltaren och/eller förvaringsinstitutet ansvarar inte för skada som orsakats av depåbank eller annan uppdragstagare som AIF-förvaltaren eller förvaringsinstitutet med tillbörlig omsorg anlitat eller för skada som kan uppkomma i anledning av förfogandeinskränkning som kan komma att tillämpas mot AIF-förvaltaren eller förvaringsinstitutet.

Föreligger hinder för AIF-förvaltaren och/eller förvaringsinstitutet att helt eller delvis verkställa åtgärder på grund av omständighet som anges ovan får åtgärden skjutas upp till dess hindret upphört. I händelse av uppskjuten betalning utgår eventuell ränta endast enligt de villkor som gällde på förfallodagen. Dröjsmålsränta ska inte utgå i dessa fall.

#### **§ 17 Tillåtna investerare**

Fonden riktar sig till allmänheten, dock inte till sådana investerare vars teckning av andel i fonden eller deltagande i övrigt i fonden står i strid med bestämmelser i svensk eller utländsk lag eller föreskrift. Fonden riktar sig inte heller till sådana investerare vars teckning eller innehav av andelar i fonden innebär att fonden eller AIF-förvaltaren blir skyldig att vidta registreringsåtgärd eller annan åtgärd som fonden eller AIF-förvaltaren annars inte skulle vara skyldig att vidta. AIF-förvaltaren har rätt att vägra teckning till sådan investerare som avses i detta stycke.

AIF-förvaltaren får lösa in andelsägares andelar i fonden – mot andelsägarens bestridande – om det skulle visa sig att andelsägare tecknat sig för andel i fonden i strid med bestämmelser i svensk eller utländsk lag eller föreskrift eller att AIF-förvaltaren på grund av andelsägarens teckning eller innehav i fonden blir skyldig att vidta registreringsåtgärd eller annan åtgärd för fonden eller AIF-förvaltaren som fonden eller AIF-förvaltaren inte skulle vara skyldig att vidta om andelsägaren inte skulle inneha andelar i fonden.

-----