INFORMATIONSBROSCHYR

för värdepappersfonden

Catella Fastighetsfond Systematisk

och för specialfonden

Catella Fastighetsfond Systematisk Select

Oktober 2026

I denna informationsbroschyr ingår följande delar

Catella Fastighetsfond Systematisk 2

Catella Fastighetsfond Systematisk Select 9

Exempel på beräkning av resultatbaserad avgift 16

Allmän information 17

Bilaga innehållande hållbarhetsrelaterade upplysningar enligt kraven i förordning (EU) 2019/2088 26

Informationsbroschyren för ovan fonder (”fonderna”) är upprättad i enlighet lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder (”LAIF”), lagen (2004:46) om värdepappersfonder (”LVF”), Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2013:10) om förvaltare av alternativa investeringsfonder och Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2013:9) om värdepappersfonder. Denna informationsbroschyr och fondbestämmelserna för respektive fond utgör tillsammans den s.k. informationsbroschyren. Respektive fonds faktablad, fondbestämmelser, årsberättelse och halvårsredogörelse finns på Bolagets hemsida:Våra fonder - FCG Fonder.

Inför en investering i någon av fonderna rekommenderas du att ta del av denna informationsbroschyr och faktabladet för fonden. Informationen häri ska dock inte ses som en rekommendation att teckna andelar i någon av fonderna. Utländsk lag kan innebära att en investering inte får göras av vissa investerare. Det åligger envar som är intresserad av att investera i fonderna att tillse att sådan investering sker i enlighet med gällande lagar eller andra regleringar.

FONDERNAS FÖRVALTNING

Ansvarigt fondbolag för fonderna i denna informationsbroschyr är FCG Fonder AB, organisationsnummer 556939–1617, (”Bolaget”) som är ett aktiebolag, bildat år 2014, med säte i Stockholm. Bolaget står under tillsyn av Finansinspektionen. Bolaget ansvarar för registret över samtliga andelsägare och deras innehav.

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.

Publiceringsdatum 2026-10-05

Catella Fastighetsfond Systematisk

Fondtyp: Fonden är en värdepappersfond enligt lagen (2004:46) om värdepappersfonder ("LVF").

Målgrupp: Fonden passar den investerare som har en placeringshorisont på fem år och som eftersträvar en medelhög risk för sin investering.

Fondförvaltare: Fonden förvaltas av Arvid Lindqvist hos Portföljförvaltaren.

Startår: Fonden startade 2022.

Andelsklasser:
Andelsklass A ISIN SE0017616261, med start 2022.
Andelsklass B, ISIN SE0017616279, ännu ej aktiv.
Andelsklass C, ISIN SE0017616295, med start 2022.

MÅLSÄTTNING OCH PLACERINGSINRIKTNING

Fonden är en aktiv förvaltad aktiefond, som via investeringar i aktier och aktierelaterade instrument tar exponering mot fastighetssektorn i Norden, med fokus på Sverige. Fondens investeringsprocess baseras på kvalitativ och kvantitativ analys av bolag inom fastighetssektorn.

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

Fonden ska till minst 90 procent av fondvärdet utgöras av placeringar inom fastighetssektor 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 medel får placeras i överlåtbara värdepapper, fondandelar, derivatinstrument, penningmarknadsinstrument samt på konto hos kreditinstitut. Fonden får placera högst tio procent av dess värde i andra fonder.

Derivatinstrument

Fonden har möjlighet att använda derivatinstrument, inklusive så kallade OTC-derivat, för att effektivisera förvaltningen, i syfte att minska kostnader eller risker. Detta innebär att placeringar i derivatinstrument görs i syfte att skydda värdet på fondens underliggande tillgångar, upprätthålla önskad risknivå i fondportföljen eller för att minimera kostnaderna för förvaltningen. Omfattningen av handeln är i förekommande fall begränsad och förväntas ha marginell inverkan på fondens riskprofil.

Fonden får använda sig av derivatinstrument baserade på tillgångar vars underliggande tillgångar utgörs av eller hänför sig till:

- sådana tillgångar som avses i 5 kap. 1 § andra stycket första meningen LVF,
- finansiella index
- räntesatser,
- växelkurser, och
- utländska valutor.

En generell beskrivning av syfte och risker med derivatinstrument samt säkerhetshantering i samband med handel i dessa instrument finns längre ned under avsnitt "Allmän information" i denna informationsbroschyr.

Totalavkastningsswappar

Fonden har inte möjlighet att använda totalavkastningsswappar.

Transaktioner för värdepappersfinansiering

Fonden har enligt fondlagstiftningen möjlighet att låna ut värdepapper i en omfattning som motsvarar 20 procent av fondens värde. Detta förväntas dock inte ske i någon betydlig omfattning.

Fonden använder sig inte av andra typer av transaktioner för värdepappersfinansiering. För närmare uppgift om fondens faktiska användning av värdepapperslån hänvisas till fondens årsberättelse och halvårsredogörelse. En generell beskrivning av syfte och risker med transaktioner för värdepappersfinansiering finns längre ned under avsnitt "Allmän information" i denna informationsbroschyr.

RISKRELATERAD INFORMATION

Investering i fonder är alltid förenad med risk. Generell information om risk förknippat med investering i en fond finns längre ned under avsnitt "Allmän information" i denna informationsbroschyr.

Fondens riskprofil

Fonden investerar inom den nordiska fastighetssektorn via investeringar i aktier och aktierelaterade instrument.

Den primära risk som är förenad med att placera i aktier och aktierelaterade finansiella instrument är marknadsrisk i form av aktiekursrisk, eftersom aktiemarknaderna kan svänga kraftigt i värde vilket kan resultera i en hög volatilitet i fondens värde. Fondens placeringar är begränsade till ett visst segment, vilket gör fonden mer utsatt för koncentrationsrisk jämfört med fonder som sprider riskerna genom att placera mer diversifierat. En hög koncentrationsrisk kan innebära både högre volatilitet i fonden och ökad risk för förlust. Fonden ska dock enligt lag sprida riskerna genom att investera i olika emittenter.

Fonden har möjlighet att placera i derivatinstrument för att hantera riskerna i fonden. Genom användning av derivatinstrument kan marknadsrisken sänkas och rörligheten i fondandelsvärdet därmed minskas.

När fonden använder derivatinstrument och lånar ut aktier uppstår motpartsriskdvs. risken att motparten inte kommer uppfylla de skyldigheter till fonden som följer av avtalet förknippat med derivatinstrumentet. Motpartsrisken hanteras genom fastställda processer för hantering och kontroll av säkerheter, vilka framgår i närmare detalj längre ned under avsnitt "Allmän information" i denna informationsbroschyr.

Fonden utsätts för likviditetsrisk, vilket avser risken att finansiella instrument inte kan avyttras eller köpas till en rimlig kostnad och inom rimlig tid. Fonden investerar inom en viss sektor (fastigheter) med en geografisk inriktning (Norden), vilket kan medföra en ökad likviditetsrisk. De bolag i vilka investeringar görs kan ha en begränsad omsättning i sina aktier, vilket försvårar snabba omplaceringar i portföljen. Nedgångar inom den nordiska fastighetssektorn kan innebära att aktierna som fonden investerar i har en lägre omsättning än normalt. Fonden strävar efter att ha en lämplig mix av innehav för att på detta sätt kunna hantera likviditetsrisken på ett effektivt sätt. Vid stressade marknadsförhållanden kan likviditeten och efterfrågan på marknaden dock försämras så att fonden kan få svårigheter att sälja innehav till önskat pris, vilket kan innebära att andelsägare inte får sin likvid inom skälig tid. Bolaget har en

fastställd process för löpande hantering och bevakning av likviditetsrisken i fonden, vilken beskrivs närmare under avsnitt ”Allmän information” i denna informationsbroschyr.

Till följd av att fonden har möjlighet att placera utanför Sverige kommer fonden att naturligt ha en exponering och därmed valutakursrisk mot andra valutor än svenska kronor. Valutakursförändringar påverkar fondens nettoförmögenhet uttryckt i fondens basvaluta, om fonden har innehav i annan valuta.

Fondens värde kan variera kraftigt på grund av dess sammansättning, den marknad eller de marknader som fonden är exponerad mot och de förvaltningsmetoder förvaltaren använder sig av.

Hållbarhetsrisker

Fonden främjar miljörelaterade eller sociala hållbarhetsegenskaper men har inte hållbara investeringar som mål. Det innebär att fonden lyder under ett antal bindande kriterier, som framgår av Hållbarhetsbilagan, som måste uppfyllas i relation till fondens hållbarhetsarbete. Fonden ska även integrera hållbarhetsrisker i sina investeringsbeslut. Genom att fonden har strategier som används för att främja en hållbar egenskap, till exempel genom att tillämpa en exkluderingsstrategi, kan dessa strategier även användas för att hantera hållbarhetsrisker.

Fonden är utsatt för hållbarhetsrisker som kan inverka på fondens avkastning. De olika typerna av hållbarhetsrisker, och dess möjliga påverkan på avkastningen, förväntas ligga på följande nivåer i fonden; E: medellåg, S: låg och G: medellåg. Bedömningen baseras på att fonden främst investerar i svenska fastighetsbolag inom olika storlekssegment. Bolag inom olika storlekssegment kan ha olika hållbarhetsrisker baserat på storlek, bransch och operativa egenskaper. Exempel på hållbarhetsrisker specifikt för Sverige kan vara klimatförändringar, cybersäkerhet, att kunna upprätthålla höga etiska standarder. Bolag inom fastighetssektorn kan vara mer utsatta för hållbarhetsrisker kopplade till energieffektivitet och samhällspåverkan.

Bolaget har en fastställd process för löpande hantering och bevakning av hållbarhetsrisker i fonden, vilken beskrivs närmare under avsnitt "Allmän information" i denna informationsbroschyr.

Riskbedömningsmetod

Bolaget mäter den sammanlagda exponeringen för fonden genom åtagandemetoden. Den sammanlagda exponeringen får maximalt uppgå till 100 procent av fondens värde.

HÅLLBARHETSRELATERAD INFORMATION

Transparens i fråga om integrering av hållbarhetsrisker

Integrering av hållbarhetsriskerna i investeringsbesluten beskrivs i avsnittet ”Riskrelaterad information” ovan.

Transparens i fråga om negativa konsekvenser för hållbar utveckling

Förvaltaren beaktar i sin förvaltning fondens investeringsbeslut negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer. För mer information om fondens hållbarhetsarbete, se Bilaga innehållande hållbarhetsrelaterade upplysningar enligt kraven i förordningarna (EU) 2019/2088 och (EU) 2020/852” i denna informationsbroschyr.

Information om EU:s taxonomi för miljömässigt hållbara verksamheter

EU-taxonomin är ett klassifikationssystem som syftar till att etablera gemensamma kriterier för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Denna fonds underliggande investeringar beaktar inte EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.

UTDELNING

Fondens samtliga andelsklasser är ackumulerande och lämnar således inte utdelning.

MARKNADSFÖRING I ANDRA LÄNDER

Fonden marknadsförs inte utanför Sverige.

JÄMFÖRELSEINDEX

Fondens jämförelseindex är SIX Real Estate Index.

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.

Valet av SIX Real Estate Index som jämförelseindex är relevant eftersom fondens huvudsakliga fastighetsexponering utgörs av noterade fastighetsbolag. Indexet omfattar bolag inom samma sektor och speglar därmed utvecklingen i den marknad och de tillgångar som fonden huvudsakligen är exponerad mot.

Fondens index tillhandahålls av en indexadministratör som registrerats hos Esma enligt artikel 36 i Europaparlamentets och Rådets förordning (2016/2011) om jämförelseindex etc.

AKTIVITETSGRAD

Datum:	2025-12-31	2024-12-31	2024-06-28	2023-12-31	2022-12-31
Aktiv risk:	3,66 %	3,78 %	4,30 %	-	-

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 hög aktiv risk anger att fonden avviker mycket från sitt index. Information om fondens jämförelseindex framgår i avsnittet ovan.

Förklaring till uppnått aktivitetsmått

Fonden är en aktivt förvaltad aktiefond med inriktning mot Norden. Fonden använder sig av en kvantitativ modell för att välja ut de aktier man vill investera i. Eftersom fonden är aktivt förvaltad förväntas avkastningen över tid att avvika från fondens jämförelseindex och den aktiva risken kommer att vara olika från år till år.

Aktivitetsmåttet varierar över tid på grund av allokering mot olika enskilda värdepapper. Jämfört med indexet har fonden haft färre värdepapper samt en annan vikt i enskilda värdepapper relativt den kapitalviktade strukturen i SIX Real Estate Index. Den aktiva risken uppgick till 3,66 %, vilket indikerar måttliga avvikelser på bolagsnivå. Fondens volatilitet har minskat under året och ligger i linje med indexets volatilitet.

AVGIFTER OCH KOSTNADER

	Gällande fast förvaltningsavgift	Högsta fasta förvaltningsavgift	Resultatbaserad förvaltningsavgift	Avgift för teckning	Avgift för inlösen
Andelsklass A	1,00 %	1,00 %	20 %	Ingen	Ingen
Andelsklass B	0,75 %	0,75 %	20 %	Ingen	Ingen
Andelsklass C	0,50 %	0,50 %	20 %	Ingen	Ingen

I tabellen visas den gällande och högsta fasta förvaltningsavgiften samt den resultatbaserade avgiften för respektive andelsklass. Beloppen är uttryckta på årsbasis. Gällande förvaltningsavgift är den förvaltningsavgift som faktiskt tas ut. Mer information om avgifter och kostnader finns längre ned under avsnitt ”Allmän information” i denna informationsbroschyr.

Om resultatbaserad avgift

Utöver den fasta förvaltningsavgiften utgår för samtliga andelsklasser en resultatbaserad rörlig avgift. Den resultatbaserade avgiften uppgår till högst 20 procent av den del av avkastningen för en andelsklass som överstiger ett tröskelvärde. Tröskelvärdet för andelsklasserna utgörs av 100 procent SIX Real Estate Index.

Om värdeutvecklingen för andelsklassen är negativ, men ändå överstiger tröskelvärdet kan resultatbaserad avgift tas ut. Vid beräkningen av den resultatbaserade avgiften tillämpas den så kallade high watermark-principen, som innebär att resultatbaserad avgift endast får tas ut en gång på samma överavkastning i förhållande till tröskelvärdet. Om andelsklassen en dag uppnår en värdeutveckling som understiger tröskelvärdet och om andelsklassen under en senare dag uppnår en värdeutveckling som överstiger tröskelvärdet, tas ingen resultatbaserad avgift ut förrän tidigare perioders underavkastning kompenserats. Avgiften beräknas kollektivt för respektive andelsklass, vilket innebär att alla andelsägare i en andelsklass behandlas lika oavsett tidpunkt för investeringen. Avgiften beräknas efter avdrag för den fasta förvaltningsavgiften. Avgiften beräknas och reserveras vid beräkningen av fondandelskursen, och dras från fondens konto i efterskott den sista bankdagen i månaden.

Ett räkneexempel som visar beräkning av resultatbaserad avgift vid olika tidpunkter finns längre ned under avsnitt ”Exempel på beräkning av resultatbaserad avgift” i denna informationsbroschyr.

Avgifter i underliggande fonder

Fonden kan placera upp till 10 procent av fondens medel i andelar i andra fonder eller fondföretag. Avgifter för förvaltningen av underliggande fonder och fondföretag kommer att belasta fonden. Dessa avgifter räknas in i fondens årliga avgift. Förvaltningsavgifter i underliggande fonder och fondföretag får inte överstiga 2,5 procent i årlig fast förvaltningsavgift och 20 procent i resultatbaserad avgift. I de fall Bolaget får returprovisioner eller andra rabatter från underliggande fonder tillfaller dessa i sin helhet fonden.

Kostnad för extern investeringsanalys

Bolaget eller Portföljförvaltaren kan erhålla extern investeringsanalys i arbetet med förvaltningen av fonden. Fonden får belastas med kostnader för sådan analys som höjer kvaliteten på förvaltningen.

Avgift för teckning och inlösen av fondandelar

För andelsklasserna tillämpas inte någon teckningsavgift eller inlösenavgift.

Övriga kostnader

Fonden betalar courtage och andra kostnader för fondens värdepappershandel som till exempel transaktions-, leverans-, räntekostnader och skatt. Dessa övriga kostnader belastas fonden vid den tidpunkt de uppstår.

TECKNING OCH INLÖSEN I FONDEN

Teckning (andelsägares köp) och inlösen (andelsägares försäljning) kan normalt ske varje bankdag (handelsdag). I tabellen nedan framgår handelsvaluta och lägsta teckningsbelopp för respektive andelsklass samt bryttiderna för teckning och inlösen. Mer information om hur du kan teckna och lösa in fondandelar finns längre ned under avsnitt ”Allmän information” i denna informationsbroschyr.

	Minsta första teckningsbelopp	Minsta efterföljande teckningsbelopp	Bryttid för teckning och inlösen vanlig bankdag	Bryttid för teckning & inlösen bankdag före helgdag (halvdag)
Andelsklass A	100 SEK	Ingen begräsning	Kl. 14:00 på Handelsdagen	Kl. 10:00 på Handelsdagen
Andelsklass B	5 000 000 SEK	Ingen begränsning	Kl. 14:00 på Handelsdagen	Kl. 10:00 på Handelsdagen
Andelsklass C	20 000 000 SEK	Ingen begräsning	Kl. 14:00 på Handelsdagen	Kl. 10:00 på Handelsdagen

HISTORISK UTVECKLING

Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. De pengar som placeras i fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet.

Tabellen visar fondens avkastning (resultat) efter avdrag för avgifter. Hänsyn har inte tagits till eventuella insättnings- och uttagsavgifter, skatt eller inflation. Värdet för samtliga år är beräknat i svenska kronor och med utdelningar återinvesterade i fonden.

Fonden startade den 6 april 2022. Fondens utveckling jämförs mot SIX Real Estate Index, vilket visas i tabellen. Avsikten är inte att fonden ska följa indexet, utan indexet används endast i jämförande syfte. Historiskt resultat redovisas endast för andelsklasser med tillräcklig historik. För andelsklasser som nyligen startat eller ännu inte är aktiva kan historisk avkastning därför saknas

	2025	2024	2023	-
Andelsklass A	-7,8 %	3,3 %	13,3 %	
Andelsklass C	-7,4 %	3,6 %	13,9 %	
Jämförelseindex	-7,1 %	-4,1 %	18,3 %	

FONDBESTÄMMELSER

Fondbestämmelserna gäller från och med den 6 april 2022.

§ 1 Fondens namn och rättsliga ställning

Fondens namn är Catella Fastighetsfond Systematisk (fonden). Fonden är en värdepappersfond enligt lagen (2004:46) om värdepappersfonder (LVF).

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, LVF, Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2013:9) om värdepappersfonder och övriga tillämpliga författningar.

Fonden består av tre andelsklasser, A, B och C. Innehållet i fondbestämmelserna är gemensamt för andelsklasserna, med undantag för förvaltningsavgift, 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 (fondbolaget).

§ 3 Förvaringsinstitutet och dess uppgifter

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

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

§ 4 Fondens karaktär

Fonden är en aktiv förvaltad aktiefond, som via investeringar i aktier och aktierelaterade instrument tar 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 ska förväntas vara förenad med en hög risk, och en investerare bör ha en placeringshorisont på minst fem år.

§ 5 Fondens placeringsinriktning

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

Fondens investeringsprocess baseras på kvalitativ och kvantitativ analys av fastighetsbolagen. Fonden ska till minst 90 procent av fondvärdet utgöras av placeringar inom fastighetssektorn i Norden (Sverige, Finland, Norge, Danmark och Island). 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. Valutarisk är en naturlig del av fondens placeringar utanför Sverige.

Fonden får placera högst tio procent av dess värde i fondandelar.

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.

Fonden får låna ut överlåtbara värdepapper i en omfattning som motsvarar högst 20 procent av fondförmögenheten.

§ 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 anges i 5 kap. 12 § andra stycket LVF (så kallade OTC-derivat), för att effektivisera förvaltningen, i syfte att minska kostnader eller risker.

§ 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 fondbolaget.
- Ersättning till förvaringsinstitutet.
- Ej likviderade köp.
- Skatteskulder.
- Övriga skulder avseenden fonden.

Finansiella instrument värderas till gällande marknadsvärde, varmed avses senaste betalkurs eller, om sådan inte finns, senaste köpkurs. Om, enligt fondbolagets 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 fondbolaget. Fondbolaget 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 och inlösen av fondandelar kan normalt ske varje svensk bankdag (handelsdag). 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 fondbolaget. Begäran om teckning respektive inlösen av fondandelar får återkallas endast om fondbolaget 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. Fondbolaget får senarelägga teckning och inlösen av fondandelar, om det finns särskilda skäl för åtgärden och den är motiverad av hänsyn till fondandelsägarnas intresse. Fondbolaget ska utan dröjsmål underrätta Finansinspektionen samt berörda investerare och andelsägare om åtgärden. Fondbolaget 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 fondbolaget beräknat enligt § 8 den dag som teckning eller inlösen sker. Fondens tecknings- och inlösenskurs publiceras normalt på fondbolagets 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 respektive andelsklass 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 5 000 000.
Andelsklass C Teckning och inlösen sker i SEK. Minsta första teckningsbelopp är SEK 20 000 000.

Andelsklasserna har inte några begränsningar avseende efterföljande teckningar.

För andelsklasserna tillämpas inte någon tecknings- eller inlösenavgift.

§ 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 fondbolaget 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 andelsklasserna tillämpas inte någon tecknings- eller inlösenavgift.

På ersättningarna tillkommer eventuell vid varje tidpunkt gällande mervärdesskatt.

Fast förvaltningsavgift
Maximal fast förvaltningsavgift som kan utgå ur respektive andelsklass är:

Andelsklass A 1,00 procent av fondförmögenheten per år.
Andelsklass B 0,75 procent av fondförmögenheten per år.
Andelsklass C 0,50 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 respektive andelsklass kan en resultatbaserad avgift utgå om högst 20 procent av den del av avkastningen för en andelsklass som överstiger ett tröskelvärde. Tröskelvärdet för andelsklasserna utgörs av SIX Real Estate Index (”SIXREX Index”).

Om värdeutvecklingen för andelsklassen 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 andelsklassen en dag uppnår en värdeutveckling som understiger tröskelvärdet och om andelsklassen under en senare dag uppnår en värdeutveckling som överstiger tröskelvärdet, tas ingen resultatbaserad avgift ut förrän tidigare perioders underavkastning kompenserats.

Avgiften beräknas kollektivt för respektive andelsklass, vilket innebär att alla andelsägare i en andelsklass behandlas lika oavsett tidpunkt för investeringen. Den som investerar efter att en andelsklass erhållit negativ avkastning behöver inte betala resultatbaserad avgift förrän andelsklassen 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 från fondens konto i efterskott den sista bankdagen i månaden. I informationsbroschyren finns räkneexempel som visar beräkning av resultatbaserad avgift vid olika tidpunkter.

§ 12 Utdelning
Fonden lämnar inte utdelning.

§ 13 Fondens räkenskapsår
Fondens räkenskapsår är kalenderår.

§ 14 Halvårsredogörelse och årsberättelse, ändring av fondbestämmelserna
Fondbolaget 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 fondbolaget och förvaringsinstitutet samt skickas kostnadsfritt till de andelsägare som begär detta.

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

§ 15 Pantsättning och överlåtelse
En andelsägare kan pantsätta sina fondandelar om fondbolaget så beslutar. Pantsättning sker genom att pantsättaren skriftligen anmäler pantsättningen till fondbolaget. Anmälan ska ange pantsättare, panthavare, vilka andelar som omfattas av pantsättningen och eventuella begränsningar av pantsättningens omfattning. Andelsägaren ska skriftligen underrättas om att fondbolaget gjort en anteckning om pantsättningen i registret över andelsägare. Pantsättningen upphör när panthavaren skriftligen meddelat fondbolaget härom och fondbolaget tagit bort uppgiften om pantsättningen från andelsägarregistret. Fondbolaget 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 fondbolaget. Önskemål om överlåtelse av fondandel ska skriftligen anmälas till fondbolaget. Andelsägare ansvarar för att anmälan är behörigen undertecknad. Vid sådan överlåtelse kan fondbolaget ta ut en avgift om högst 500 SEK.

§ 16 Ansvarsbegränsning
Utan att frångå vad som stadgas i 2 kap. 21 § LVF om fondbolagets ansvar och 3 kap. 14-16 §§ LVF om förvaringsinstitutets ansvar gäller nedanstående.

För det fall förvaringsinstitutet har förlorat finansiella instrument som depåförvaras hos förvaringsinstitutet eller dess depåbank, ska förvaringsinstitutet utan onödigt dröjsmål återlämna finansiella instrument av samma slag eller ett belopp motsvarande värdet till fonden. Förvaringsinstitutet är emellertid inte ansvarigt för det fall förlusten av de finansiella instrumenten eller annan skada är orsakad av en yttre händelse utanför förvaringsinstitutet kontroll såsom för skada som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förvaringsinstitutet ansvarar inte för förlust av finansiella instrument som förvaras av depåbank eller annan som tillhandahåller motsvarande tjänster som förvaringsinstitutet med tillbörlig omsorg anlitat för förvar av finansiella instrument och med vilken förvaringsinstitutet har avtalat om överföring av ansvar med rätt för fondbolaget att framställa krav direkt mot depåbanken. Sådan överföring av ansvar från förvaringsinstitutet till depåbanken är en följd av att förvaringsinstitutet uppdragit åt depåbanken att förvara utländska finansiella instrument i en lokal marknad på sätt som framgår av gällande förvaringsinstitutsavtal mellan förvaringsinstitutet och fondbolaget.

Fondbolaget ansvarar inte för skada orsakad av sådan yttrande händelse utanför fondbolagets kontroll. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om

förvaringsinstitutet eller fondbolaget är föremål för eller själv vidtar sådan konfliktåtgärd. Förvaringsinstitutet eller fondbolaget svarar inte för skada som orsakats av – svensk eller utländsk – börs eller annan marknadsplats, central värdepappersförvarare eller clearingorganisation. Förvaringsinstitutet eller bolaget ansvarar inte för skada som uppkommer i anledning av förfogandeinskränkning som kan komma att tillämpas mot fondbolaget eller förvaringsinstitutet beträffande finansiella instrument.

Skada som uppkommit i andra fall ska inte ersättas av fondbolaget eller förvaringsinstitutet, om fondbolaget respektive förvaringsinstitutet varit normalt aktsamt och såvida annat inte följer av tillämplig tvingande lag. Fondbolaget eller förvaringsinstitutet är inte i något fall ansvarigt för indirekt skada.

Föreligger hinder för fondbolaget 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.

Fondbolaget svarar inte för skada som förorsakats av förvaringsinstitutet eller dess depåbank. Inte heller ansvarar fondbolaget för skada som orsakats av att andelsägare eller annan bryter mot lag eller annan författning eller dessa fondbestämmelser. Härvid uppmärksammas andelsägare på att denne ansvarar för att handlingar som fondbolaget tillställts är riktiga och behörigen undertecknade samt att fondbolaget underrättas om ändringar beträffande lämnade uppgifter.

§ 17 Tillåtna investerare

Fonden riktar sig till allmänheten, dock inte till sådana investerare vars teckning av andel 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 fondbolaget blir skyldig/skyldigt att vidta registreringsåtgärd eller annan åtgärd som fonden eller fondbolaget annars inte skulle vara skyldig/skyldigt att vidta. Fondbolaget har rätt att vägra teckning till sådan investerare som avses i detta stycke.

Fondbolaget 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 fondbolaget på grund av andelsägarens teckning eller innehav i fonden blir skyldigt att vidta registreringsåtgärd eller annan åtgärd för fonden eller fondbolaget som fonden eller fondbolaget inte skulle vara skyldig/skyldigt att vidta om andelsägaren inte skulle inneha andelar i fonden.

Catella Fastighetsfond Systematisk Select

Fondtyp: Fonden är en specialfond enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder ("LAIF").

Målgrupp: Fonden passar investerare som har en placeringshorisont på minst fem år och som eftersträvar den högsta risken för sin investering.

Fondförvaltare: Fonden förvaltas av Arvid Lindqvist hos Portföljförvaltaren.

Startår: Fonden startade år 2022.

Andelsklasser:
Andelsklass A, ISIN SE0019354150
Andelsklass B, ISIN SE0019354168
Andelsklass C, ISIN SE0019354176
Andelsklass D, ISIN SE0019354184

MÅL OCH PLACERINGSINRIKTNING

Fonden är en aktivt förvaltad aktiefond 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).

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

Fonden ska i normalläget till minst 90 procent av fondvärdet utgöras av placeringar inom fastighetssektorn i Norden. Fonden kommer primärt att placera i aktier och aktierelaterade instrument med exponering mot den svenska fastighetssektorn.

Fonden har möjlighet till större exponering mot enskilda emittenter, högre andel värdepapperslån och kan placera en större andel av fondmedlen i ett och samma kreditinstitut än vad som är tillåtet för en värdepappersfond. Fonden har även möjlighet till äkta blankning. Fondens avvikelser från vad som gäller för värdepappersfonder framgår i större detalj av § 5.2 i fondbestämmelserna.

Finansiell hävstång

Finansiell hävstång uttrycks som förhållandet mellan fondens exponering och dess nettotillgångsvärde.

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. 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.

Fonden har möjlighet till inlåning av värdepapper vilket ger en s.k. hävstångseffekt.

Finansiell hävstång avses normalt sett inte heller att skapas genom användningen av några andra tekniker eller instrument. Fonden har dock enligt gällande lagstiftning en teoretisk möjlighet att skapa finansiell hävstång genom att följa de regler som gäller enligt tillämplig fondlagstiftning.

Derivatinstrument

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.

Fonden får använda sig av derivatinstrument baserade på tillgångar vars underliggande tillgångar utgörs av eller hänför sig till:

- sådana tillgångar som avses i 5 kap. 1 § andra stycket första meningen LVF,
- finansiella index
- räntesatser,
- växelkurser, och
- utländska valutor.

En generell beskrivning av syfte och risker med derivatinstrument finns längre ned under avsnitt "Allmän information" i denna informationsbroschyr.

Totalavkastningsswappar

Fonden använder totalavkastningsswappar i förvaltningen. Tillgången i det här fallet är en aktie, en korg av aktier eller ett index och totalavkastningen baseras på prisförändringen i tillgången inklusive eventuella utdelningar och övriga kapitalinkomster som ägt rum under innehavsperioden. Avkastningen som uppkommer vid användning av totalavkastningsswappar tillfaller fonden, efter avdrag för administrativa kostnader för säkerhetshantering och övriga kostnader samt den ränta som utgår vid totalavkastningsswappar.

Fonden handlar totalavkastningsswappar med motparten SEB. Som säkerhet accepteras likvida medel samt värdepapper och finansiella instrument i enlighet med vad som regleras i GMSLA-avtalet. Dessa likvida medel återinvesteras inte. Den förväntade användningen av totalavkastningsswappar förväntas uppgå till -25 - 25 procent av fondens värde.

För närmare uppgift om fondens faktiska användning av totalavkastningsswappar hänvisas till fondens årsberättelse och halvårsredogörelse. En generell beskrivning av totalavkastningsswappar, och hur dessa inverkar på en fonds riskprofil finns längre ned under avsnitt "Allmän information" i denna informationsbroschyr.

Transaktioner för värdepappersfinansiering

Utlåning av värdepapper

Fonden har möjlighet att låna ut värdepapper motsvarande maximalt 50 procent av fondens värde. Detta förväntas dock inte ske i någon betydlig omfattning.

En generell beskrivning av syfte och risker med transaktioner för värdepappersfinansiering finns längre ned under avsnitt "Allmän information" i denna informationsbroschyr.

RISKRELATERAD INFORMATION

Investering i fonder är alltid förenad med risk. Generell information om risk förknippat med investering i en fond finns längre ned under avsnitt "Allmän information" i denna informationsbroschyr.

Fondens riskprofil

Fonden är en aktivt förvaltad fastighetsfond med inriktning mot Norden och Sverige primärt. Exponering mot fastighetssektorn uppnås främst genom placeringar i aktier, aktierelaterade överlåtbara värdepapper samt aktierelaterade derivatinstrument.

Den primära risk som är förenad med att placera i aktier och aktierelaterade finansiella instrument är marknadsrisk i form av aktiekursrisk, eftersom aktiemarknaderna kan svänga kraftigt i värde vilket kan resultera i en hög volatilitet i fondens värde. Fonden har möjlighet att ta koncentrerade exponeringar mot enskilda bolag vilket kan resultera i förhöjda risker i fonden vad avser såväl marknadsrisk som likviditetsrisk. Fondens placeringar är vidare begränsade till ett visst segment, vilket gör fonden mer utsatt för koncentrationsrisk jämfört med fonder som sprider riskerna genom att placera mer diversifierat. En hög koncentrationsrisk kan innebära både högre volatilitet i fonden och ökad risk för förlust. Fonden ska dock enligt lag sprida riskerna genom att investera i olika emittenter

Fonden kan sänka marknadsrisken genom att placera i överlåtbara värdepapper och penningmarknadsinstrument utgivna av svenska staten. Fonden har också möjlighet att ta en kort exponering mot fastighetssektorn vid ogynnsamma marknadslägen för fastighetssektorn.

Fonden får använda derivatinstrument som ett led i placeringsinriktningen. Detta innebär att fonden kan skapa hävstång, genom vilken fondens känslighet mot marknadsförändringar (marknadsrisk) kan ökas eller minskas, vilket även påverkar rörligheten i fondandelsvärdet. Omfattningen av handeln i derivatinstrument i fonden är begränsad och förväntas ha marginell inverkan på fondens riskprofil.

När fonden använder derivatinstrument och lånar ut aktier uppstår motpartsrisk. Denna risk hanteras genom fastställda processer för hantering och kontroll av säkerheter, vilka framgår i närmare detalj längre ned under avsnitt ”Allmän information” i denna informationsbroschyr.

Fonden utsätts för likviditetsrisk vilket avser risken att finansiella instrument inte kan avyttras eller köpas till en rimlig kostnad och inom rimlig tid. Fonden investerar inom en viss sektor (fastigheter) med en geografisk inriktning (Norden), vilket kan medföra en ökad likviditetsrisk. Fonden kommer att ha positioner både i bolag med likvida aktier och de med begränsad likviditet i aktien där en begränsad omsättning kan försvåra snabba omplaceringar i portföljen. Nedgångar inom den nordiska fastighetssektorn kan innebära att aktierna som fonden investerar i har en lägre omsättning än normalt. Vid sådana förhållanden kan fondens innehav vara svåra att sälja vid önskad tidpunkt och till önskat pris. Vid order om inlösen kan fonden i dessa fall inte ha möjlighet att frigöra likvida medel för att kunna möta inlösen inom skälig tid. Likviditetsrisken i fonden kan hanteras genom att fonden håller kassa för att kunna möta utflöden samt en lämplig mix av innehav för att kunna möta större andelsflöden. Bolaget har en fastställd process för löpande hantering och bevakning av likviditetsrisken i fonden, vilken beskrivs närmare under avsnitt "Allmän information" i denna informationsbroschyr.

Till följd av att fonden har möjlighet att placera utanför Sverige kommer fonden att naturligt ha en exponering och därmed valutakursrisk mot andra valutor än svenska kronor. Valutakursförändringar påverkar fondens nettoförmögenhet uttryckt i fondens basvaluta, om fonden har innehav i annan valuta.

Hållbarhetsrisker

Fonden främjar inte miljörelaterade eller sociala hållbarhetsegenskaper och har inte hållbar investering som mål. Fonden ska integrera hållbarhetsrisker i sina investeringsbeslut, men det faktum att det finns en hållbarhetsrisk innebär inte att fonden är förhindrad att investera i den underliggande tillgången om förvaltaren av andra skäl finner att det är lämpligt för fonden. Det är således inte bindande för investeringsbesluten och begränsar inte heller fondens investeringsunivers att en sådan risk har identifierats.

Fonden är utsatt för hållbarhetsrisker som kan inverka på fondens avkastning. De olika typerna av hållbarhetsrisker, och dess möjliga påverkan på avkastningen, förväntas ligga på följande nivåer i fonden; E: medellåg, S: låg och G: medellåg. Bedömningen baseras på att fonden främst investerar i svenska fastighetsbolag inom olika storlekssegment. Bolag inom olika storlekssegment kan ha olika hållbarhetsrisker baserat på storlek, bransch och operativa egenskaper. Exempel på hållbarhetsrisker specifikt för Sverige kan vara klimatförändringar, cybersäkerhet, att kunna upprätthålla höga etiska standarder. Bolag inom fastighetssektorn kan vara mer utsatta för hållbarhetsrisker kopplade till energieffektivitet och samhällspåverkan.

Bolaget har en fastställd process för löpande hantering och bevakning av hållbarhetsrisker i fonden, vilken beskrivs närmare under avsnitt "Allmän information" i denna informationsbroschyr.

Förväntad risknivå

Fondens totala risk (volatilitet) ska i normalläget ligga inom intervallet 15–25 procent. Den totala risken, mätt som standardavvikelse, är ett mått på hur avkastningen förväntas variera runt fondens genomsnittliga avkastning. Den totala risken beräknas med månadsdata på rullande 12 månaders tidsperiod. Det bör särskilt uppmärksammas att den eftersträvade genomsnittliga risknivån kan komma att över- eller underskridas vid ovanliga marknadsförhållanden eller extraordinära händelser.

Fondens värde kan variera kraftigt på grund av dess sammansättning, den marknad eller de marknader som fonden är exponerad mot och de förvaltningsmetoder förvaltaren använder sig av.

Riskbedömningsmetod

Bolaget mäter den sammanlagda exponeringen för fonden genom såväl åtagandemetoden som bruttometoden. De sammanlagda exponeringarna får uppgå till högst 100 procent av fondens värde.

HÅLLBARHETSRELATERAD INFORMATION

Transparens i fråga om integrering av hållbarhetsrisker

Integrering av hållbarhetsriskerna i investeringsbesluten beskrivs i avsnittet ”Riskrelaterad information” ovan.

Transparens i fråga om negativa konsekvenser för hållbar utveckling

Förvaltaren beaktar i sin förvaltning inte investeringsbesluts negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer, detta mot bakgrund av fondens placeringsinriktning.

Information om EU:s taxonomi för miljömässigt hållbara verksamheter

EU-taxonomin är ett klassifikationssystem som syftar till att etablera gemensamma kriterier för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Denna fonds underliggande investeringar beaktar inte EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.

UTDELNING

Andelsklasserna A och B lämnar ingen utdelning.

För andelsklasserna C och D ska Bolaget 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 Bolaget 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 Bolagets hemsida.

MARKNADSFÖRING I ANDRA LÄNDER

Fonden marknadsförs inte utanför Sverige.

JÄMFÖRELSEINDEX

Fondens jämförelseindex är SIX Real Estate Index.

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.

Valet av SIX Real Estate Index som jämförelseindex är relevant eftersom fondens huvudsakliga fastighetsexponering utgörs av noterade fastighetsbolag. Indexet omfattar bolag inom samma sektor och speglar därmed utvecklingen i den marknad och de tillgångar som fonden huvudsakligen är exponerad mot.

Fondens index tillhandahålls av en indexadministratör som registrerats hos Esma.

AKTIVITETSGRAD

Datum:	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Aktiv risk:	4,72 %	-	-	-	-

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 hög aktiv risk anger att fonden avviker mycket från sitt index. Information om fondens jämförelseindex framgår i avsnittet ovan.

Aktiv risk beräknas på 24 månaders historik varför måttet inte redovisas för fondens första två år. Fonden startade 2023.

Förklaring till uppnått aktivitetsmått

Fonden är en aktivt förvaltad aktiefond med inriktning mot Norden. Fonden använder sig av en kvantitativ modell för att välja ut de aktier man vill investera i. Eftersom fonden är aktivt förvaltad förväntas avkastningen över tid att avvika från fondens jämförelseindex och den aktiva risken kommer att vara olika från år till år.

Aktivitetsmåttet varierar över tid på grund av allokering mot olika enskilda värdepapper. Jämfört med indexet har fonden haft färre värdepapper samt en annan vikt i enskilda värdepapper relativt SIX Real Estate Index. Den aktiva risken uppgick till 4,72 %, vilket innebär något större avvikelser i bolagsallokeringen än för den systematiska fonden. Fondens volatilitet har minskat under året och ligger i linje med indexets volatilitet.

AVGIFTER OCH KOSTNADER

	Gällande fast förvaltningsavgift	Högsta fasta förvaltningsavgift	Resultatbaserad förvaltningsavgift	Avgift för teckning	Avgift för inlösen
Andelsklass A	1,10 %	1,10 %	20 %	Ingen	Ingen
Andelsklass B	0,90 %	0,90 %	20 %	Ingen	Ingen
Andelsklass C	0,75 %	0,75 %	20 %	Ingen	Ingen
Andelsklass D	0,55 %	0,55 %	20 %	Ingen	Ingen

I tabellen visas den gällande och högsta fasta förvaltningsavgiften. Gällande förvaltningsavgift är den årliga förvaltningsavgift som faktiskt tas ut ur fonden. Vidare anges även den resultatbaserade avgiften som under vissa förutsättningar kan utgå ur fonden (se nedan). Beloppen är uttryckta på årsbasis. Avgifter och kostnader beskrivs närmare längre ned under avsnitt ”Allmän information” i denna informationsbroschyr.

Om 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. Vidberäkningen 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 kompenserats.

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.

Ett räkneexempel som visar beräkning av resultatbaserad avgift vid olika tidpunkter finns längre ned under avsnitt ”Exempel på beräkning av resultatbaserad avgift” i denna informationsbroschyr.

Avgifter i underliggande fonder

Fonden kan placera upp till 10 procent av fondens medel i andelar i andra fonder eller fondföretag. Avgifter för förvaltningen av underliggande fonder och fondföretag kommer att belasta fonden. Dessa avgifter räknas in i fondens årliga avgift. Förvaltningsavgifter i underliggande fonder och fondföretag får inte överstiga 2,5 procent i årlig fast förvaltningsavgift och 20 procent i resultatbaserad avgift. I de fall Bolaget får returprovisioner eller andra rabatter från underliggande fonder tillfaller dessa i sin helhet fonden.

Kostnad för extern investeringsanalys

Bolaget eller Portföljförvaltaren kan erhålla extern investeringsanalys i arbetet med förvaltningen av fonden. Fonden får belastas med kostnader för sådan analys som höjer kvaliteten på förvaltningen.

Avgift för teckning och inlösen av fondandelar

För fonden tillämpas inte någon teckningsavgift eller inlösenavgift.

Övriga kostnader

Fonden betalar courtage och andra kostnader för fondens värdepappershandel som till exempel transaktions-, leverans-, räntekostnader och skatt. Dessa övriga kostnader belastas fonden vid den tidpunkt de uppstår.

HISTORISK UTVECKLING

Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. De pengar som placeras i fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet. Tabellen visar fondens avkastning (resultat) efter avdrag för avgifter. Hänsyn har inte tagits till eventuella insättnings- och uttagsavgifter, skatt eller inflation. Värdet för samtliga år är beräknat i svenska kronor.

Fonden startade i april 2023. Fondens utveckling jämförs mot SIX Real Estate Index, vilket visas i tabellen. Avsikten är inte att fonden ska följa indexet, utan indexet används endast i jämförande syfte. Historiskt resultat redovisas endast för andelsklasser med tillräcklig historik. För andelsklasser som nyligen startat eller ännu inte är aktiva kan historisk avkastning därför saknas.

Andelsklass	2025	2024	2023	-
A	-10,0 %	1,4 %	17,1 %	
D	-10,0 %	1,4 %	17,5 %	
Jämförelseindex	-7,1 %	-4,1 %	18,3 %	

TECKNING OCH INLÖSEN I FONDEN

Teckning (andelsägares köp) kan normalt ske den sista bankdagen i varje månad (Handelsdag). För att en begäran om teckning ska verkställas på Handelsdagen ska sådan begäran ha kommit Bolaget tillhanda senast 3 bankdagar före Handelsdagen.

Inlösen (andelsägares försäljning) kan normalt ske den sista bankdagen i varje kvartal. För att en begäran om inlösen ska verkställas på Handelsdagen ska sådan begäran ha kommit Bolaget tillhanda senast sista kalenderdagen i månaden före Handelsdagen. Mer information om hur du kan teckna och lösa in fondandelar finns längre ned under avsnitt ”Allmän information” i denna informationsbroschyr.

Andelsklass	Minsta första teckningsbelopp	Minsta efterföljande teckningsbelopp
A	100 SEK	Ingen begränsning
B	250 000 SEK	Ingen begränsning
C	5 000 000 SEK	Ingen begränsning
D	20 000 000 SEK	Ingen begränsning

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 förvaltad 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 begräsning 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 inlösenskurs 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 kompenserats.

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.

Exempel på beräkning av resultatbaserad avgift

För Catella Fastighetsfond Systematisk och Catella Fastighetsfond Systematisk Select kan det för samtliga andelsklasser utgå en resultatbaserad rörlig avgift. Den resultatbaserade avgiften uppgår till högst 20 procent av den del av avkastningen för en andelsklass som överstiger ett tröskelvärde. Tröskelvärdet för andelsklasserna utgörs av SIX Real Estate Index (SIXREX).

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

Den resultatbaserade avgiften är en rörlig avgift och avgiftens storlek beror på värdeutvecklingen i en andelsklass jämfört med andelsklassens tröskelvärde. Den resultatbaserade avgiften beräknas kollektivt efter avdrag för den fasta förvaltningsavgiften. I tabellen nedan illustreras hur den resultatbaserade avgiften kan påverka andelsvärdet.

Beräkningsexempel för resultatbaserad avgift om 20 procent på avkastning som överstiger tröskelvärdet

Dag	Andelsvärde efter fast förvaltningsavgift	Avkastning sedan senaste resultatbaserad avgift	Tröskelvärde	Tröskelvärde vid senaste HWM-läge	Tröskelvärde sedan senaste HWM-läge i kr	Över/Underavkastning kr/andel i kr	Resultatbaserad avgift i kr	NAV-kurs efter resultatbaserad avgift	NAV-kurs vid senaste HWM när resultatbaserad avgift utgick	Tröskelvärde vid HWM-läge
0	100,00		100,00					100,00	100,00	100,00
1	100,30	0,30	100,10	100,00	0,10	0,20	0,04	100,26	100,26	100,10
2	100,20	-0,06	100,50	100,10	0,40	-0,46	0,00	100,20	100,26	100,10
3	100,80	0,54	100,25	100,10	0,15	0,39	0,08	100,72	100,72	100,25
4	100,75	0,03	100,70	100,25	0,45	-0,42	0,00	100,75	100,72	100,25
5	99,50	-1,21	98,75	100,25	-1,50	0,29	0,06	99,44	99,44	98,75

Dag 1 går andelsvärdet upp med 0,3 procent och jämförelseindex går upp med 0,1 procent. Resultatbaserad avgift utgår eftersom överavkastning förekom med 0,2 kr per andel mot senaste gången resultatbaserad avgift utgick. 20 procent av överavkastningen medför ett ersättningsuttag om 0,04 per andel och andelsvärdet reduceras till 100,3–0,04 = 100,26.

Dag 2 går andelsvärdet ner med -0,06 procent och jämförelseindex går upp med 0,4 procent. Resultatbaserad avgift utgår inte eftersom underavkastning förekom med -0,46 kr per andel mot senaste gången resultatbaserad avgift utgick.

Dag 3 går andelsvärdet upp med 0,54 procent och jämförelseindex går ner med -0,25 procent. Resultatbaserad avgift utgår eftersom överavkastning förekom med 0,39 kr per andel mot senaste gången resultatbaserad avgift utgick. 20 procent av överavkastningen medför ett ersättningsuttag om 0,08 per andel och andelsvärdet reduceras till 100,8–0,08 = 100,72.

Dag 4 går andelsvärdet upp med 0,03 procent och jämförelseindex går upp med 0,45 procent. Resultatbaserad avgift utgår inte eftersom underavkastning förekom med -0,42 kr per andel mot senaste gången resultatbaserad avgift utgick.

Dag 5 går andelsvärdet ner med -1,21 procent och jämförelseindex går ner med -1,94 procent. Resultatbaserad avgift utgår eftersom överavkastning förekom med 0,29 kr per andel mot senaste gången resultatbaserad avgift utgick. 20 procent av överavkastningen medför ett ersättningsuttag om 0,06 per andel och andelsvärdet reduceras till 99,5–0,06 = 99,44.

Allmän information

FONDERNAS FÖRVARINGSINSTITUT

Fondens tillgångar förvaras av Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), organisationsnummer 502032–9081, en svensk bank som huvudsakligen bedriver bank- och värdepappersrörelse och har sitt säte i Stockholm.

Intressekonflikter

Ett förvaringsinstitut ska agera uteslutande i andelsägarnas intresse och oberoende från fonden och Bolaget. Institutet bedriver verksamhet för såväl egen räkning som kunders räkning och därmed kan intressekonflikter uppstå. För att detta inte ska påverka förvaringsverksamheten är övrig verksamhet skild från denna verksamhet både funktionellt och organisatoriskt, och ett system för att identifiera, hantera och övervaka eventuella intressekonflikter finns på plats. Intressekonflikter som kan uppstå mellan förvaringsinstitutet och Bolaget är när institutet även är motpart i andra affärer, såsom handel med finansiella instrument. Aktuella uppgifter om förvaringsinstitutet, dess verksamhet och de intressekonflikter som kan uppstå kan erhållas från Bolaget på begäran.

Delegering av förvaringsinstitutets uppgifter

Förvaringsinstitutet kan delegera delar av verksamheten till en eller flera externa bolag, däribland andra depåbanker som utses av institutet från tid till annan. De uppgifter som får delegeras, enligt UCITS-direktivet och tillämplig svensk reglering, är förvaring och förteckning. Förvaringsinstitutet ska handla med vederbörlig skicklighet, aktsamhet och omsorg vid sitt val, fortsatta engagerande och övervakning av den part till vilken förvaringsinstitutsfunktioner har delegerats. En lista över uppdragstagare och uppdragstagare till vilka vidaredelegering skett och eventuella intressekonflikter som kan uppstå till följd av sådan delegering kan erhållas från Bolaget.

EN FONDS RÄTTSLIGA KARAKTÄR

En fond är inte en juridisk person och kan därmed inte förvärva rättigheter eller ta på sig skyldigheter. En fond kan inte heller föra talan inför domstol eller annan myndighet. Det är Bolaget som företräder andelsägarna i alla frågor som rör en fond, beslutar om fondens egendom samt utövar de rättigheter som tillkommer fonden.

Egendom som ingår i en fond får inte utmätas och andelsägarna svarar inte för förpliktelser som avser en fond, vilket innebär att en andelsägare inte kan förlora mer än vad den har investerat Tillgångarna i en fond förvaras av fondens förvaringsinstitut. Genom detta säkerställs att en andelsägare inte påverkas negativt om Bolaget skulle hamna i ekonomiska svårigheter.

En investering i en fond innebär att den som investerar pengar i en fond får fondandelar i fonden till ett värde som motsvarar det investerade beloppet. En fonds tillgångar ägs på så vis gemensamt av de andelsägare som tecknat andelar i fonden. Andelarna i en fond utan andelsklasser är lika stora och varje fondandel medför lika rätt till den egendom som ingår i fonden.

De villkor som gäller för andelsägare i en fond regleras i fondens fondbestämmelser, vilka finns i anslutning till varje fonds fondspecifika avsnitt i denna informationsbroschyr. Bolaget ska alltid agera i andelsägarnas bästa intresse och tillse att samma villkor, som framgår av fondbestämmelserna, gäller för alla andelsägare.

ANDELSÄGARREGISTER

Registrering av andel är avgörande för rätten till andel i en fond och därmed följande rättigheter. Andelsägarens innehav redovisas i årsbesked och halvårsbesked, i vilka även deklarationsuppgifter ingår. Fondandelar kan också vara förvaltarregistrerade hos bank eller värdepappersbolag vilket innebär att banken eller värdepappersbolaget tas upp i andelsägarens ställe i andelsägarregistret, och att andelsägaren därmed är anonym för Bolaget. I dessa fall är det den som tecknat andelar i andelsägarens ställe som är ansvarig gentemot andelsägaren för registrering av innehavet samt förmedling av information om investeringen från Bolaget.

ALLMÄNT OM TECKNING OCH INLÖSEN

I detta avsnitt beskrivs hur teckning och inlösen kan göras i en fond. Uppgift om hur en viss fond är öppen för handel, bryttiderna för teckning och inlösen mm. framgår i det fondspecifika avsnittet för varje fond i denna informationsbroschyr. Villkor för teckning och inlösen framgår också av § 9 i fondbestämmelserna för respektive fond.

Vid investering i en fond tecknas fondandelar i fonden som motsvarar värdet på det investerade beloppet. Den som har tecknat fondandelar i en fond blir andelsägare i fonden.

Teckning

Begäran om teckning i en fond görs genom att blivande andelsägare på särskild blankett anmäler till Bolaget, eller till den som Bolaget anvisar (ombud), att teckning ska ske och med vilket belopp. För att Bolaget ska kunna verkställa sådan teckningsbegäran ska dels teckningsbegäran ha kommit Bolaget tillhanda, dels teckningsbeloppet finnas Bolaget tillhanda på fondens bankkonto. Teckningsbeloppet behöver vara Bolaget tillhanda, dvs. på fondens bankkonto senast den dag och det klockslag som är bryttiden för teckning, för att teckning ska kunna ske per den närmast kommande handelsdagen. För vissa fonder finns olika bryttider för teckningsanmälan och insättning av teckningsbelopp. Bryttiden för teckning anges i varje fonds fondspecifika avsnitt. Skulle begäran om teckning komma efter bryttiden, eller om teckningsbeloppet inte finns Bolaget tillhanda på fondens bankkonto innan bryttiden, sker teckning normalt vid nästkommande handelsdag.

En investerare ansvarar för att anmälan är behörigt undertecknad och att övriga handlingar som Bolaget vid var tid kräver har bifogats. Begäran om teckning kan inte limiteras eller återkallas om inte Bolaget eller den som Bolaget anvisar (ombud) medger det.

Stängning för nyteckning

För vissa fonder kan Bolagets styrelse besluta om stängning av fonden för nyteckning av fondandelar (även kallat ”försäljningsstopp”). Där detta är tillämpligt finns mer information om förutsättningarna för försäljningsstopp i det fondspecifika avsnittet.

Utfärdande av fondandelar innan betalning tillförts fonden

För vissa fonder kan Bolaget medge att fondandelar utfärdas innan likvid tillförts fonden. Detta är dock under förutsättning att särskild överenskommelse träffas med Bolaget. En fondandel får utfärdas bara om det är säkerställt att betalning tillförs fonden inom rimlig tid. För ytterligare information kontakta Bolagets avdelning för administration.

Inlösen

Begäran om inlösen i en fond görs genom att andelsägare på särskild blankett anmäler till Bolaget, eller till den som Bolaget anvisar (ombud), att inlösen ska ske och med vilket belopp. Andelsägaren ansvarar för att anmälan är behörigt undertecknad, att korrekt bankkontonummer har angetts och att övriga handlingar som Bolaget vid var tid kräver har bifogats. Anmälan om inlösen kan inte limiteras eller återkallas om inte Bolaget eller den som Bolaget anvisar (ombud) medger det.

Andelsägare som har sina fondandelar förvaltarregistrerade hos en bank eller annat värdepappersinstitut vänder sig dit för inlösen.

Anmälan om inlösen i en fond behöver vara Bolaget tillhanda senast den dag och det klockslag som är bryttiden för inlösen i fonden, för att inlösen ska kunna ske per den närmaste handelsdagen. Bryttiden för inlösen för varje fond anges i fondens fondspecifika avsnitt. Skulle begäran om inlösen komma efter angiven bryttid, sker inlösen normalt vid nästkommande handelsdag.

Vid inlösen i en fond ska Bolaget omedelbart lösa in fondandelar om medel finns tillgängliga i fonden. Om så inte är fallet ska medel anskaffas genom försäljning av fondens finansiella instrument och inlösen ska verkställas så snart som möjligt. Måste medel för inlösen anskaffas genom försäljning av fondens finansiella instrument ska sådan försäljning ske och inlösen verkställas så snart som möjligt. Skulle en försäljning väsentligt kunna missgynna övriga andelsägare får Bolaget efter anmälan till Finansinspektionen avvakta med försäljning av finansiella instrument. Bolaget har även möjlighet att tillfälligt skjuta upp teckning eller inlösen.

TILLÅTNA INVESTERARE

Förhållandet att en fond riktar sig till allmänheten innebär inte att fonden riktar sig till sådana investerare vars teckning av andel, eller deltagande i övrigt, står i strid med bestämmelser i svensk eller utländsk lag eller föreskrift. Andelar i en fond erbjuds vidare inte heller till investerare vars teckning eller innehav av andelar enligt Bolagets bedömning skulle innebära eller medföra risk för att:

- Bolaget blir skyldigt att vidta registreringsåtgärd, eller annan åtgärd, som Bolaget annars inte skulle vara skyldigt att vidta, eller
- Bolaget eller en fond åsamkas skada eller kostnader som inte ligger i andelsägarnas intresse.

Varken Bolaget eller någon av Bolagets förvaltade fonder är eller avses bli registrerade i enlighet med vid var tid gällande United States Securities Act 1933, US Investment Companies Act 1940, US Investment Adviser Act 1940, eller motsvarande lagstiftning i Nordamerika, Asien, Australien eller annat land utanför EU/EES.

Den som vill förvärva andelar i någon av Bolagets fonder ska till Bolaget uppge nationell hemvist och på Bolagets begäran bekräfta att denne inte omfattas av ovan beskrivna inskränkningar.

Andelsägare är vidare skyldig att meddela Bolaget eventuella förändringar av nationell hemvist. Om Bolaget bedömer att hinder föreligger att erbjuda, sälja eller på annat sätt distribuera fondandelar enligt ovan får Bolaget dels vägra verkställighet av sådant uppdrag om teckning av andelar i fonderna, dels, i förekommande fall, utan förtida samtycke lösa in sådan andelsägares innehav av fondandelar för dennes räkning och utbetala tillkommande medel till andelsägaren.

VÄRDERING OCH TECKNINGS- OCH INLÖSENPRIS

En fonds värde beräknas genom att de skulder som avser fonden dras från fondens tillgångar. Egendom som ingår i en fond värderas med ledning av gällande marknadsvärde. Alla kostnader och avgifter i en fond, förutom eventuella tecknings- eller inlösensavgifter, är avdragna vid värderingen av fonden.

Utifrån en fonds värde beräknas fondandelsvärdet (NAV, Net Asset Value per unit), genom att dela fondens värde med antalet fondandelar. Fondandelsvärdet är det pris till vilket teckning och inlösen av fondandelar sker.

Begäran om teckning och inlösen av andelar i en fond görs alltid till ett okänt pris. Tecknings- och inlösenpris är fondandelsvärdet beräknat dagen som begäran om teckning och inlösen verkställs. Antalet fondandelar som det tecknade beloppet resulterat i respektive medel som inlösen av fondandelar resulterat i meddelas andelsägaren först när andelarnas värde fastställts.

Om ett beräknat fondandelsvärde visar sig vara felaktigt tillämpar Bolaget Fondbolagens förenings vägledning för hantering av kompensation vid felaktigt fondandelsvärde. Det innebär att andelsägare som påverkats negativt av ett materiellt fel kompenseras.

Bolaget har möjlighet att tillfälligt skjuta upp beräkningen av tecknings- och inlösenpriset om en värdering av fondens tillgångar som säkerställer andelsägarnas lika rätt inte är möjlig.

Mer information om värderingsprinciper och fastställande av fondvärde finns i § 8 i fondbestämmelserna för varje fond.

Senast beräknade fondandelsvärdet för av Bolaget förvaltade fonder offentliggörs på Bolagets hemsida, www.fcgfonder.se, och kan även offentliggöras via andra medium.

SENARELÄGGNING AV TECKNING OCH INLÖSEN

Bolaget kan senarelägga handeln i en fond, dvs. stänga en fond för teckning (andelsägares köp) och inlösen (andelsägares sälj) av fondandelar, när värdering av fondens tillgångar inte kan göras på ett sätt som säkerställer andelsägarnas lika rätt. Detta avser t.ex. tillfällen när en eller flera av de marknader som fondens handel sker på helt eller delvis är stängda, eller att någon av de underliggande fonderna inte är öppna för teckning eller inlösen. Exempel på detta är när handeln i ett finansiellt instrument, som fondens medel är placerade i, är stoppad på grund av rådande extrema marknadsförhållanden eller extraordinära händelser och Bolaget av sådan anledning inte kan fastställa fondandelsvärdet på objektiva grunder, samt att sådant fastställande skulle kunna medföra skada för andelsägarna. Detsamma gäller om fondens medel är placerade i instrument som är baserade på finansiella instrument, valutor eller index relaterade till finansiella instrument där handeln är stoppad. Vid sådana tillfällen får Bolaget, efter anmälan till Finansinspektionen, senarelägga sin försäljning och inlösen av fondandelar till dess att korrekt värdering kan göras.

Begäran om teckning och inlösen kan normalt tas emot av Bolaget under tiden handeln i en fond är senarelagt. De order som ges in till Bolaget under denna tid ska, när beslutet om senareläggning hävts, verkställas i den ordning de kom in.

ALLMÄNT OM AVGIFTER OCH KOSTNADER

Följande är en generell beskrivning av de avgifter och kostnader som en fond kan belastas av, eller som fondsparande annars kan förknippas med. De specifika avgifter som gäller för respektive fond redovisas i det fondspecifika avsnittet. För uppgift om storleken på de avgifter en fond erlagt under föregående år hänvisas till fondens årsberättelse.

Fast förvaltningsavgift

Ur en fonds medel betalas en fast förvaltningsavgift till Bolaget. Den fasta förvaltningsavgiften utgör ersättning för de kostnader som Bolaget har för fondens förvaltning samt kostnader för distribution, förvaring, tillsyn och revisorer. Normalt beräknas den fasta förvaltningsavgiften löpande med en 365-del per dag (366-del vid skottår). För vissa fonder kan detta avvika. Denna avgift är bestämd i förväg och uttrycks i procent per år. Den högsta möjliga fasta förvaltningsavgiften som får tas ut regleras i fondbestämmelserna för fonden. Uppgift om gällande respektive högsta fasta förvaltningsavgiften finns i varje fonds fondspecifika avsnitt. Uppgift om storleken på den fasta förvaltningsavgiften som betalats av fonden för föregående år framgår av varje fonds årsberättelse.

Resultatbaserad förvaltningsavgift

Ur vissa fonder har Bolaget möjlighet att ta ut en resultatbaserad avgift. En fonds resultatbaserade avgift är en rörlig avgift som är knuten till fondens avkastning, och kan endast tas ut om fonden överavkastat. Resultatbaserad avgift får endast tas ut om det är tillåtet enligt en fonds fondbestämmelser (§ 11). För de fonder där resultatbaserad avgift kan tas ut framgår information om beräkningsgrunder m.m. i det fondspecifika avsnittet.

Övriga avgifter och kostnader

Courtage och andra kostnader hänförliga till en fonds köp och försäljning av finansiella instrument samt skatt betalas direkt ur fonden och tillkommer utöver avgifterna ovan. Dessa kostnader belastar fonden vid den tidpunkt de uppstår och är inte kända i förväg. Dessa kostnader innefattar även i förekommande fall avgifter i underliggande fonder eller fondföretag, t.ex. förvaltningsavgifter och eventuella avgifter för teckning och inlösen i de underliggande fonderna. För fonder som till en betydande del placerar i fondandelar i andra fonder eller fondföretag anges de maximala avgifterna som får tas ut i de underliggande fonderna i det fondspecifika avsnittet.

En fond får, i den utsträckning detta är tillåtet enligt gällande rätt, också belastas med kostnader för analys. Kostnaden för extern investeringsanalys separeras i detta fall från transaktionskostnaden. Fonden belastas, i förekommande fall, för analyskostnader och de redovisas separat i den takt de uppstår. En utvärdering av analystjänsterna görs kontinuerligt för att säkerställa att fonden endast betalar för analys som är till nytta i förvaltningsarbetet. Information om analyskostnader lämnas i fondens årsberättelse.

Det är möjligt att avgift för teckning och inlösen i en fond kan tas ut, dock endast i den mån det är tillåtet enligt fondbestämmelserna. Det framgår även i det fondspecifika avsnittet om dessa avgifter förekommer för fonden.

ALLMÄNT OM RISKER

Följande är en generell beskrivning av de risker som kan uppstå i en fond. Riskerna som är kopplade specifikt till respektive fond beskrivs i avsnittet ”Riskprofil” i varje fonds fondspecifika avsnitt.

Värdet av en fond bestäms av värdeförändringarna på de tillgångar som fonden placerat i. Det innebär att fonden kan både öka och minska i värde och en investerare kan inte vara säker på att få tillbaka hela det insatta kapitalet.

Att köpa andelar i en fond är alltid förenat med risk. Med risk i placeringssammanhang avses osäker avkastning. Placeringar i

fonder kan bland annat inbegripa risker kopplade till aktie-, ränte-, och valutamarknaderna, exempelvis i form av förändringar i priser, räntor m.m. En fondandelsfond påverkas av risknivån i de fonder man väljer att investera i.

Olika typer av risker

Bolaget tillämpar fastställda processer och rutiner för att mäta, analysera och korrigera risk i varje fond. Nedan följer en icke uttömmande uppräkning av risker som kan förekomma i en fond.

Marknadsrisk: Risken för minskat fondandelsvärde till följd av rörelser på exempelvis aktiemarknaden eller obligationsmarknaden. Marknadsrisken har stor påverkan på investeringars värde. Marknadsrisker kan vara exempelvis:

- Aktiekursrisk: Med aktiekursrisk avses risken för minskat fondandelsvärde till följd av rörelser på aktiemarknaden.
- Ränterisk: Med ränterisk avses risken för minskat fondandelsvärde till följd av rörelser på räntemarknaden som inverkar på fondens ränteplaceringarnas värde och därmed också på fondens värde.
- Kreditrisk: Risken för minskat fondandelsvärde till följd av förändrad kreditvärdighet hos emittenter av instrument som fonden har investerat i. Försämrad kreditvärdighet kan påverka ränteplaceringarnas emittenters, garanters eller andra parters betalningsförmåga avseende lånet.
- Valutarisk: Risken för minskat fondandelsvärde till följd av förändringar i de valutakurser som fonderna är exponerade mot.
- Koncentrationsrisk: Med koncentrationsrisk avses risken för förlust till följd av stora enskilda exponeringar eller hög koncentration av fondens placeringar mot enskilda marknader, länder eller branscher. Koncentrationsrisker återfinns i sådana fonder som enligt sin placeringsinriktning ska investera i särskilda länder, regioner eller branscher men kan också uppstå i övriga fonder som en konsekvens av breda placeringsmandat eller tematiska placeringsstrategier.

Likviditetsrisk: Risken att fonden inte kan sälja, inlösa eller stänga en position i rimlig tid, och att priset kan vara lägre eller högre än förväntat, som en effekt av den rådande likviditetssituationen i den underliggande marknaden.

Operativ risk: Fonden kan komma att göra förluster beroende på externa händelser, kriminell verksamhet, systemhaveri och fel som begåtts av parter som agerar för fonden, förvaringsinstitutet samt andra externa parter.

Hållbarhetsrisk: En miljörelaterad, social eller styrningsrelaterad händelse eller förhållande som, om den skulle förverkligas, skulle kunna ha en negativ betydande inverkan på investeringens värde.

Motpartsrisk: Risken för minskat fondandelsvärde till följd av att fondernas motparter i form av transaktionsmotparter, motparter i derivatkontrakt eller motparter vid placering på konto hos kreditinstitut inte kan fullfölja sina åtaganden.

Riskklassificering av fonderna

Risk och möjlighet till högre avkastning är normalt sett kopplade till varandra och andelsägaren behöver ta någon form av risk för att kunna få ersättning i form av högre avkastning. Varje fond är klassificerad enligt EU-standarden i en risk/och avkastningsindikator med en sjugradig skala. Beräkningen av riskindikatorn (SRI) är standardiserad enligt PRIIP-förordningen 1286/2014/EU. Bolagets samtliga fonder graderas i en sjugradig skala där 1 står för lägst risk och 7 för högst risk. Kategori 1 innebär dock inte riskfri. En fonds riskklass kan med tiden komma att förändras, eftersom klassificeringen görs baserat på historiska data som inte är en garanti för framtida risk och avkastning. Uppgift om respektive fonds klassificering lämnas i fondens faktablad.

LIKVIDITETSRISKHANTERING

Bolaget har fastställda processer och rutiner för att mäta och analysera likviditetsrisken i varje fond, som möjliggör kontroll av att varje fond har en lämplig sammansättning av likvida tillgångar och är inom de limiter och riskmått som gäller för fonden.

På ett generellt plan syftar kontrollerna till att tillförsäkra investerarskydd, finansiell stabilitet och välfungerande marknader. Mer specifikt rör det sig om att säkerställa att fondens innehav har en likviditet som möjliggör att fonden kan möta in- och utflöden på ett sätt som är i enlighet med fondens handelscykel och fondens placeringsinriktning, och som tryggar att fonden och därmed fondandelsägarna inte blir lidande.

För att säkerställa att en fond har en lämplig sammansättning ur likviditetsrisksynpunkt finns dels riskmått som övervakas och eventuellt limiteras, dels rutiner som ska tillämpas före fondens investeringar. För att följa upp att riskmåtten och limiterna är lämpliga genomförs regelbundna tester. Bolaget bedömer härvid bland annat samstämmigheten i fondens likviditetsprofil överensstämmer med dess likviditetsbehov. Hänsyn tas i samband med detta även till fondens underliggande skyldighet vad gäller inlösensvillkor, dvs effekten som inlösen i fonden kan ha på fondens tillgångar. Testarna utförs i olika scenarier, för att kontrollera att fondens likviditetsprofil även under förutsättningar som avviker från normala förhållanden överensstämmer med fondens underliggande skyldigheter. Om stresstesterna indikerar att det finns behov av nya eller förändrade riskmått eller limiter, eller att likviditetsrisken i en fond är avsevärt högre än vad som följer av fondens riskprofil, påbörjas ett arbete med en översyn och ev. framtagande av en handlingsplan för hantering av likviditetsrisken.

Bolagets hantering av likviditetsrisker styrs av Bolagets policy för hantering av likviditetsrisker i fonder, som grundar sig i ESMAs riktlinjer på området, samt de av Bolaget upprättade fondspecifika likviditetsriskramverken.

HÅLLBARHETSRISKHANTERING

Bolaget integrerar hållbarhetsrisker i fondernas investeringsbeslut och beaktar dessa i Bolagets styrdokument, rutiner och interna kontroller. Detta innebär att hållbarhetsrisker, i likhet med andra identifierade risker såsom ex. marknadsrisk och likviditetsrisk, integreras i förvaltarens investeringsanalys och följs upp på regelbunden basis. Genom att ta hänsyn till hållbarhetsrisken i investeringarna har Bolaget möjlighet att begränsa den potentiella negativa avkastningen som en händelse/incident kan medföra. Nivån på de olika hållbarhetsriskerna beror på fondens placeringsinriktning, t.ex. vilken sektor eller bolagstyper som fonden placerar i och i vilket land som placeringarna sker.

Riskerna delas upp på E (environment/miljö), S (social/samhälle) och G (governance/bolagsstyrning). Dessa grupperas sedan i bolagsspecifika och landspecifika hållbarhetsrisker.

- E: Inom kategorin miljö och klimat påverkas betyget bland annat, men inte uteslutande, av koldioxidavtryck, avfall och energianvändning.
- S: Inom kategorin sociala faktorer påverkas betyget bland annat, men inte uteslutande, av jämställdhet och arbetsrättsliga frågor.
- G: Inom kategorin Bolagsstyrning påverkas betyget bland annat, men inte uteslutande, av bekämpning av korruption och mutor, styrelsesammansättning, kulturrepresentation och styrdokument.

För att säkerställa att fonden inte tar alltför höga hållbarhetsrisker identifierar Bolaget för samtliga fonder de väsentliga hållbarhetsriskerna och övervakar hållbarhetsriskernas omfattning. Om fondens risknivåer till väsentlig grad avviker från vad som är förväntat kan Bolaget genom uppföljningen styra tillbaka fonden mot önskad nivå.

Vid utvärdering av fondens investeringar utifrån ESG-kriterier (bolagsspecifika och landspecifika) är Bolaget beroende av information och data som ibland kan vara ofullständig, felaktig eller otillgänglig. Som ett resultat finns det en risk att Bolaget kan göra en felaktig bedömning av en investering och dess hållbarhetsrisker. Det finns också en risk att Bolaget inte tillämpar alla relevanta ESG-kriterier korrekt eller att fonden kan ha indirekt exponering mot bolag som inte uppfyller de relevanta ESG-kriterier som används av fonden.

Du kan läsa mer om Fondspecifika risker under Fondens riskprofil.

INFORMATION OM RISK OCH LIKVIDITETSHANTERING

Information om aktuell riskprofil för en fond, samt de riskhanteringssystem som tillämpas för fonden samt uppgift om eventuell andel icke likvida tillgångar i fonden, lämnas i respektive fonds årsberättelse och halvårsredogörelse. Förändringar av väsentlig betydelse i en fonds likviditetsriskhantering kan lämnas på Bolagets hemsida, www.fcgfonder.se.

ALLMÄNT OM DERIVATINSTRUMENT

Följande är en generell beskrivning av derivatinstrument och dess inverkan på en fonds riskprofil. Uppgift om en fond användande av derivatinstrument framgår i varje fonds fondspecifika avsnitt.

Derivatinstrument är en form av kontrakt mellan två parter som är knutet till en underliggande tillgång eller ett underliggande värde. Kontraktets värdeförändring bestäms i huvudsak av värdeförändringen i den underliggande tillgången. Underliggande tillgångar kan exempelvis avse enskilda aktier eller finansiella index. Vanligt förekommande derivatinstrument är terminer, optioner och swapavtal.

Syftet med användandet av derivatinstrument i en fond kan vara att skydda fonden mot viss risk, t.ex. valutarisker. Derivatinstrument kan också användas för att skapa hävstångseffekter i fondens marknadsexponering, för att på så sätt dra nytta av förvaltarens aktuella tro på marknaden, eller för att mer effektivt exponera fonden för de direkta marknadsrisker som fonden vid varje tillfälle önskar ha. Genom derivatinstrument ges möjlighet att få hela värdeförändringen i det underliggande instrumentet, utan att betala dess fulla pris.

När en fond använder derivatinstrument som en del av förvaltningsstrategin kan fondens risknivå förändras på ett omfattande sätt genom att fonden får en ökad känslighet för marknadsförändringar. Risken vid exempelvis optionsaffärer är att marknadspriset faller under det avtalade priset, vilket medför att avtalet blir utan värde eller resulterar i en skuld.

När en fond gör transaktioner med OTC-derivat (som avser derivat handlade direkt med enskild motpart) uppkommer motpartsrisk. Motpartsrisken hanteras inom ramen för säkerhetshanteringsprocesserna på Bolaget, vilken beskrivs närmare nedan under avsnittet ”Säkerhetshantering”.

FINANSIELL HÄVSTÅNG

Med finansiell hävstång avses en metod genom vilken en fonds exponeringen ökar genom att t.ex. använda derivatinstrument eller in- eller utlåning av kontanter/värdepapper. Följande är en generell beskrivning av finansiell hävstång. Uppgift om en fonds användande av finansiell hävstång framgår i det fondspecifika avsnittet för varje specialfond.

Hävstång i en fond innebär att fondens värdeutveckling förstärks jämfört med den underliggande marknadens utveckling. Hävstången i en specialfond beräknas enligt kommissionens delegerade förordning (EU) nr 231/2013 och anges som förhållandet mellan fondens exponering och fondens nettotillgångsvärde. Det innebär att fonden från tid till annan kan komma att ha en högre exponering än de faktiska tillgångarna i fonden. Om en specialfonds exponering inte överstiger 100 procent har inte någon finansiell hävstång skapats.

I årsberättelsen och halvårsredogörelsen för en fond som använder finansiell hävstång lämnas information om det totala beloppet för den finansiella hävstång som fonden använt, om eventuell förändring i den högsta nivån av finansiell hävstång som får användas för fondens räkning, samt om eventuell rätt att förfoga över säkerheter eller andra garantier som har lämnats enligt ordningen för finansiell hävstång.

Eventuell förfoganderätt över lämnade säkerheter och garantier inom ramen för arrangemangen för finansiell hävstång regleras genom avtal med motparten.

ALLMÄNT OM TRANSAKTIONER FÖR VÄRDEPAPPERSFINANSIERING

En fond får använda transaktioner för värdepappersfinansiering. Följande är en generell beskrivning av de transaktioner för värdepappersfinansiering som kan förekomma i fonder som förvaltas av Bolaget. Uppgift om varje fonds användande av transaktioner för värdepappersfinansiering framgår i det fondspecifika avsnittet för respektive fond. För uppgift om varje fonds faktiska användning av transaktioner för värdepappersfinansiering hänvisas till årsberättelsen och halvårsredogörelsen för respektive fond.

Utlåning av värdepapper

Värdepappersfonder och specialfonder har enligt fondlagstiftningen möjlighet att under vissa förutsättningar låna ut överlåtbara värdepapper som ingår i fonden till en tredje part (värdepapperslån) till upp till 20 procent av fondvärdet. Specialfonder kan få undantag från fondlagstiftningen och på så vis utöka detta utrymme.

Utlåning av värdepapper ger fonden möjlighet till extra avkastning utan att fonden tar någon extra marknadsrisk. Fonden tar betalt för utlåningen genom ränta, efter avdrag för administrativa kostnader, som tillfaller fonden och därmed ökar avkastningen i fonden. Eftersom intäktsdelningsavtalet inte ökar kostnaderna för fonden tas ersättningen till värdepapperslåneagenten inte upp i årlig avgift.

Utlåning av värdepapper exponerar fonden mot motpartsrisk. Motpartsrisken hanteras inom ramen för Bolagets process för säkerhetshantering, se avsnittet ”Säkerhetshantering” nedan. Mottagna säkerheter förvaras hos fondens förvaringsinstitut. Aktierna som lånas ut förs över till motparten.

Det kan vidare uppstå risker vad avser tolkningen av värdepapperslåneavtalen, samt risker för att fondens principer för aktieägarengagemang inte fullt ut kan genomföras eftersom rösträtten går över till låntagaren under utlåningsperioden. Därutöver kan värdepapperslån ge upphov till viss likviditetsrisk då en fonds möjligheter att förfoga över utlånade värdepapper under lånets löptid är begränsade.

Inlåning av värdepapper (blankning)

En försäljning av värdepapper som en fond inte äger men som fonden förfogar över, s.k. blankning, kan ske efter inlåning av värdepapper. Avsikten är att senare köpa tillbaka aktierna till ett lägre pris och lämna tillbaka aktierna till långivaren. Detta skapar möjligheter för fonder att skapa avkastning även vid fallande aktiekurser på aktiemarknaden. Inlånade aktier förvaras hos fondens förvaringsinstitut. Avkastningen på de inlånade aktierna tillfaller fonden, den ränta som utgår vid värdepapperslån belastar fonden.

De risker som finns med inlåning av överlåtbara värdepapper är marknadsrisk, som är en del av fondens strategi, och motpartsrisk. Motpartsrisken hanteras inom ramen för Bolagets process för säkerhetshantering, se avsnittet ”Säkerhetshantering” nedan.

Penninglån
En specialfond kan uppta penninglån för att göra investeringar i finansiella instrument. Användningen av penninglån medför att fondens placeringsutrymme utökas och att det skapas hävstång i fonden. Typiskt sett används penninglån för att öka fondens marknadsrisk, men det utökade placeringsutrymmet kan även användas till att minska marknadsrisken i fonden. Utöver att användningen av lån påverkar fondens marknadsrisk kan det uppkomma viss motpartsrisk om långivaren kräver säkerhet för lånet. Motpartsrisken hanteras inom ramen för Bolagets process för säkerhetshantering, se avsnittet ”Säkerhetshantering” nedan.

ALLMÄNT OM TOTALAVKASTNINGSSWAPPAR

En fond får använda totalavkastningsswappar. Följande är en generell beskrivning av totalavkastningsswappar och hur dessa inverkar på en fonds riskprofil. Uppgift om varje fonds användande av totalavkastningsswappar framgår i det fondspecifika avsnittet för respektive fond.

En totalavkastningsswap är ett avtal mellan två parter om att utbyta den totala avkastningen i en tillgång mot en ränteersättning. Totalavkastningsswappar kan användas i förvaltningen som ett kapitaleffektivt sätt att uppnå önskade exponeringar mot valda aktier och index. Detta kan till exempel ske genom att förvaltaren av en fond väljer att skapa en exponering mot en bransch, region eller enskild aktie på ett sätt som binder mindre kapital än en investering via en aktie eller ett index. Dessa instrument kan även användas för att hantera flöden i fonden.

Avkastningen som uppkommer vid användning av totalavkastningsswappar tillfaller fonden, efter avdrag för administrativa kostnader för säkerhetshantering och övriga kostnader samt den ränta som utgår vid totalavkastningsswappar. Fondens depåbank förvarar de tillgångar förknippade med fondens totalavkastningsswappar och ev. mottagna säkerheter

Totalavkastningsswappar innebär en förhöjd motpartsrisk. Motpartsrisken hanteras inom ramen för Bolagets process för säkerhetshantering, se avsnittet ”Säkerhetshantering” nedan.

SÄKERHETSHANTERING

När en fond gör transaktioner innefattandes OTC-derivat och transaktioner för värdepappersfinansiering uppstår motpartsrisk. Denna motpartsrisk hanteras genom att lämna eller motta säkerheter och regleras genom säkerhetshantering som styrs av standardiserade säkerhetsavtal (ISDA/CSA/GMSLA-avtal).

Utlåning av värdepapper exponerar fonden mot risken för att låntagaren inte kan lämna tillbaka de värdepapper som har lånats, dvs. motpartsrisk. Vid utlåning av värdepapper kräver Bolaget således att motparten ställer säkerheter till Bolaget, varvid Bolaget tar emot finansiella instrument eller likvida medel från motparten. Vid inlåning av aktier är förhållandet det omvända och Bolaget ställer här säkerheter till motparten. Vid derivatavtal ställs säkerheter till den part som har en fordran på motparten under derivatavtalets löptid.

Värdering av utestående lån respektive derivatinstrument och mottagna säkerheter för dessa sker dagligen. Om värderingarna visar på ett högre exponeringsbelopp för fonden än värdet av de mottagna säkerheterna ska fonden kalla motpart på ytterligare säkerheter. Om fonden ställt säkerheter till motparten till ett högre belopp än motpartens exponering mot fonden, ska fonden kalla hem säkerheter.

De operativa riskerna förknippade med den löpande hanteringen av säkerheter övervakas och hanteras för att säkerställa att fondens motpartsrisker hanteras i den ordning som avses.

Vilka säkerheter som accepteras och hur de ska hanteras regleras i Bolagets Instruktioner om godtagbara säkerheter som är upprättade i enlighet med gällande författningar och ESMA:s riktlinjer om börshandlade fonder och andra frågor som rör fondföretag (ESMA 2014/937). De allmänna kraven på säkerheter är att utgivaren ska ha hög kreditvärdighet. Endast motparter godkända av Bolagets Motpartskommitté godtas. Tillgångarna ska vara likvida och värderas dagligen, eller utgöras av likvida medel. Säkerhetsmassan måste också vara diversifierad.

Vidare har Bolaget en fastställd process för val av motparter som innefattar ett säkerställande av att motparterna uppfyller Bolagets uppställda krav. Det är Bolagets Motpartskommitté som utser godkända motparter. Vid val av motpart görs en genomlysning av företaget, inklusive en granskning av villkoren, förutsättningarna och principerna för genomförandet av uppdraget. Detta för att försäkra sig om att allmän marknadspraxis iakttas. Motparten ska vara en bank inom EES. Alla godtagbara motparter genomgår även en utvärdering varje år, senast ett år efter att motparten har godtagits och verksamheten har påbörjats.

PRIMÄRMÄKLARE

En s.k. primärmäklare är exempelvis en bank som erbjuder tjänster för att främst finansiera eller som motpart utföra transaktioner med finansiella instrument, och som även kan tillhandahålla andra tjänster, såsom clearing, avveckling, depåtjänster, värdepapperslån, skräddarsydda tekniska lösningar och stödtjänster. Om fonden använder sig av primärmäklare anges det i den fondspecifika delen för fonden.

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Följande är en generell beskrivning över vissa svenska skatteregler som gäller för en fond och dess andelsägare och vänder sig till andelsägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige. Informationen är inte avsedd att vara uttömmande och omfattar inte situationer när fondinnehav är knutna till exempelvis investeringssparkonto, fondförsäkring, IPS eller premiepension. Innehavare av andelar rekommenderas att inhämta råd från skatterådgivare avseende de specifika skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall.

Beskattning av fonder
Sedan den 1 januari 2012 är svenska värdepappersfonder och specialfonder inte skattskyldiga för tillgångar som ingår i fonden. Fonder betalar dock källskatt på utdelningar som de får på sina utländska aktieinnehav. Källskatten varierar mellan länder. Till följd av bland annat att det råder en rättslig osäkerhet om tillämpningen av dubbelbeskattningsavtal och utvecklingen inom EU på skatteområdet kan källskatten både bli högre och lägre än den preliminära källskatt som dras när utdelningen erhålls.

Skatteregler för fysiska personer samt dödsbon
De regler som beskrivs nedan gäller om när svenska fysiska personer sparar direkt i fonder. För juridiska personer och utländska andelsägare gäller andra regler. Även för investeringssparkonto och kapitalförsäkring gäller andra regler.

Svenska andelsägare betalar inkomstskatt dels på en årlig schablonintäkt som beräknas på fondandelarnas värde vid ingången av året, dels på vinster och eventuella utdelningar på fondandelarna. Underlaget för schablonskatten – kapitalunderlaget – utgörs av värdet på andelsägarens fondinnehav vid kalenderårets ingång. På kapitalunderlaget beräknas en schablonintäkt om 0,4 procent av underlaget. För fysiska personer och svenska dödsbon tas schablonintäkten upp i inkomstslaget kapital och beskattas med 30 procent. Den effektiva skatten blir därmed 0,12 procent (0,4 x 30 procent) av värdet på fondandelarna vid ingången av kalenderåret. Den årliga schablonintäkten redovisas på kontrolluppgift till Skatteverket men inget avdrag för preliminärskatt görs. En avyttring av fondandelar (normalt genom inlösen) utlöser kapitalvinstbeskattning. Kapitalvinsten eller kapitalförlusten på fondandelar

beräknas som skillnaden mellan inlösenpriset eller försäljningspriset minskat med utgifter för avyttringen och omkostnadsbeloppet, och beskattas med 30 procent. Uppkommer en kapitalförlust är denna avdragsgill till 70 procent. Kapitalvinster och kapitalförluster som uppstår vid avyttring av fondandelar redovisas på kontrolluppgift till Skatteverket, men det görs inget skatteavdrag.

Om en fond lämnar utdelning beskattas andelsägaren för utdelningen med 30 procent. Vid utdelningen dras 30 procent preliminärskatt och utdelningsbeloppet redovisas på kontrolluppgift till Skatteverket. Det framgår av § 12 i fondbestämmelserna om en fond lämnar utdelning.

ÅRSBERÄTTELSE OCH HALVÅRSREDOGÖRELSE

Bolaget upprättar för varje fond en årsberättelse och halvårsredogörelse. Handlingarna ska på begäran kostnadsfritt skickas till andelsägare och finns även tillgängliga hos Bolaget och förvaringsinstitutet senast fyra månader efter räkenskapsårets utgång (årsberättelse) respektive två månader efter halvårsskiftet (halvårsredogörelse). Handlingarna publiceras även på Bolagets hemsida: Våra fonder - FCG Fonder

ÄNDRING AV FONDBESTÄMMELSER

Ändring av en fonds fondbestämmelser får endast ske genom beslut av Bolagets styrelse och ska underställas Finansinspektionen för godkännande. Ändringarna kan påverka fondens egenskaper såsom t.ex. placeringsinriktning, avgifter och riskprofil. Sedan ändring godkänts ska beslutet finnas tillgängligt hos Bolaget och berörd fonds förvaringsinstitut, samt tillkännages på det sätt som Finansinspektionen anvisar.

UPPHÖRANDE AV EN FOND ELLER ÖVERLÅTELSE AV FONDVERKSAMHETEN

Om Bolaget beslutar att en fond ska upphöra eller att förvaltningen av en fond, efter medgivande av Finansinspektionen, ska överlåtas till annat fondbolag eller annan AIF-förvaltare, kommer samtliga andelsägare i fonden att informeras om detta genom kungörelse i Post- och Inrikes tidningar. Information kommer också att finnas hos Bolaget och den berörda fondens förvaringsinstitut. Finansinspektionen får besluta om undantag från kungörelse i Post- och Inrikes tidningar om det finns särskilda skäl och andelsägarna kan därvid komma att underrättas på annat sätt. En överlåtelse av förvaltningen av en fond får genomföras tidigast tre månader efter kungörelse, om inte Finansinspektionen medgivit annat.

Om Finansinspektionen återkallar Bolagets tillstånd att förvalta fonder, eller om Bolaget trätt i likvidation eller försatts i konkurs, ska förvaltningen av de fonder som står under Bolagets förvaltning omedelbart tas över av respektive fonds förvaringsinstitut. Förvaringsinstitutet ska i sådant fall så snart som möjligt överlåta förvaltningen till annat fondbolag eller annan AIF-förvaltare om Finansinspektionen tillåter det. I annat fall ska berörd fond upplösas genom att tillgångarna i fonden säljs och nettobehållningen av fonden skiftas ut till andelsägarna. Under tiden fondens förvaringsinstitut förvaltar fonden är teckning och inlösen inte möjlig.

Bolaget kan slå samman eller dela fonder, om Finansinspektionen gett tillstånd till detta. Information om detta kommer att ges till andelsägarna på det sätt som Finansinspektionen anvisar. En sammanslagning eller delning får normalt genomföras tidigast tre månader efter Finansinspektionens beslut.

FÖRVARINGSINSTITUTETS UPPGIFTER

Förvaringsinstitutet ska verkställa Bolagets instruktioner som avser fonderna om de inte strider mot bestämmelserna i lag eller andra bestämmelser eller mot fondbestämmelserna/bolagsordning samt för respektive fond se till att:

- försäljning, inlösen och makulering av andelar i fonden genomförs enligt lag och fondbestämmelserna,
- värdet av andelarna i fonden beräknas enligt lag och fondbestämmelserna,
- ersättningar för transaktioner som berör fondens tillgångar betalas in till fonden utan dröjsmål, och
- fondens intäkter används enligt bestämmelserna i lag och fondbestämmelserna.

Utöver ovanstående ska förvaringsinstitutet övervaka fondens penningflöden, depåförvara finansiella instrument i fonden och föra förteckning över dessa.

ANSVARSBEGRÄNSNINGAR OCH SKADESTÅND

Bolaget har skadeståndsansvar enligt 2 kap. 21 § lagen (2004:46) om värdepappersfonder såvitt avser de värdepappersfonder som Bolaget förvaltar och enligt 8 kap. 28–31 §§ lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder för de specialfonder Bolaget förvaltar. Förvaringsinstitutet har ansvar enligt 3 kap. 14–16 §§ lagen (2004:46) om värdepappersfonder respektive 9 kap. 22 § lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Av dessa bestämmelser följer att om en andelsägare tillfogats skada genom att Bolaget överträtt aktuell lag eller fondbestämmelserna, ska Bolaget ersätta skadan. Därtill följer att om en andelsägare eller Bolaget tillfogats skada genom att förvaringsinstitutet överträtt samma lag eller fondbestämmelserna, ska förvaringsinstitutet ersätta skadan.

Utan att frångå vad som stadgas i dessa bestämmelser ansvarar Bolaget eller förvaringsinstitutet inte för skada som beror på omständigheter utanför Bolagets eller förvaringsinstitutets kontroll, t.ex. extraordinära händelser såsom strejk eller krigshändelse. Indirekt skada som uppkommer i andra fall ska endast ersättas om grov vårdslöshet förelegat eller för andra skador om inte Bolaget eller förvaringsinstitutet har varit normalt aktsamt.

Bolagets respektive förvaringsinstitutets ansvarsbegränsning finns mer utförligt beskriven i respektive fonds fondbestämmelser i § 16.

Bolaget har en ansvarsförsäkring i enlighet med 7 kap. 5 § lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder för att täcka eventuella skadeståndsanspråk.

Om FCG Fonder AB

FCG Fonder AB (Bolaget), organisationsnummer 556939–1617, är ett aktiebolag 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 19 18 13 (växel)
Klagomålsansvarig: Johan Schagerström (VD)

Styrelseledamöter

- Tove Bångstad (Styrelseordförande)
- Mari Thjømøe (Ledamot)
- Dr Alva DeVoy (Ledamot)
- Dr André Jäger (Ledamot)

Ledande befattningshavare

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

Revisor

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

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 Bolagets hemsida Ersättningar - FCG Fonder, och en papperskopia av policyn kan på begäran fås kostnadsfritt av Bolaget.

ÖVRIGA UPPDRAGSAVTAL OCH TJÄNSTER

Bolaget har delegerat följande del av verksamheten, som inte är direkt relaterade till fondförvaltningen, till annan part:

- Internrevision: BDO Mälardalen AB (556291–8473)

I det fall Bolaget har delegerat uppgift direkt relaterade till fondförvaltningen framgår det under avsnittet ”Allmän information” i denna informationsbroschyr.

Bolaget köper även in tjänster inom följande områden:

- IT-drift: Advisense Group AB genom Dustin Sverige AB (556666-1012)
- HR: Universal Beteiligungs- und Servicegesellschaft mbH (Tyskland, 106142) (Universal Investment)

Eftersom Universal Investment är moderbolag till Bolaget uppstår den potentiella intressekonflikten att Bolaget inte köper tjänster till marknadsmässiga priser från moderbolaget, dvs. ineffektiv upphandlingsprocess i samband med upphandling av konsulttjänster, vilket kan påverka andelsägarna negativt. Denna konflikt hanteras genom att Bolaget har reglerat upphandlingsprocessen i dess interna regler för utläggning av verksamhet. I övrigt har inga intressekonflikter identifierats.

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 andelsägare och i marknadsföringssyfte.

Behandlingen kan även ske hos Bolagets uppdragstagare och andra företag inom Universal-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 Dataskyddspolicy - FCG Fonder

PRINCIPER FÖR AKTIEÄGARENGAGEMANG

Bolagets principer för aktieägarengagemang finns publicerade på Bolagets hemsida Legal information - FCG Fonder

HÅLLBARHETSINFORMATION

Transparens i fråga om negativa konsekvenser för hållbar utveckling

Bolaget beaktar inte investeringsbesluts negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer på enhetsnivå. Bakgrunden till detta ställningstagande är att Bolaget har ett fondutbud som sträcker sig över flera olika investeringsstrategier där hållbarhetsarbetet skiljer sig åt. Det är respektive portföljförvaltares uppgift att integrera hållbarhet på ett sätt som är relevant och värdeskapande för den fond som förvaltas. Bolaget omprövar sitt ställningstagande årligen, och i takt med att hållbarhetsregelverket utvecklas kan bolaget komma att ändra detta ställningstagande.

FÖRVALTADE FONDER

Nedan följer en uppräkning av de fonder som Bolaget förvaltar vid tidpunkten för informationsbroschyrens publicering. Aktuell lista hittar du på Bolagets hemsida: Våra fonder - FCG Fonder

Värdepappersfonder

- Anpassad Balans
- Anpassad Flex
- Anpassad Ränta
- Anpassad Aktie Plus
- Aktiv Portföljförvaltning Balansera
- Aktiv Portföljförvaltning Bygga
- Catella Fastighetsfond Systematisk
- Dynamisk Allokering Ränta
- Dynamisk Allokering Sverige
- FE Småbolag Sverige
- FondNavigator 0-100 Balanserad
- Fundamental Select
- Havsfonden
- Investtech Invest
- MP European Select
- Pensum Global Energy
- Pensum Norge
- Pensum Financial Opportunity Fund
- Pensum Kairos
- Strand företagsobligationsfond
- Kraft Norge
- Kraft Obligasjon
- Kraft Strategisk
- WR Multi-Asset Core Dynamic Fund
- WR Multi-Asset Core Dynamic Growth Fund
- WR Multi-Asset Core Feeder (SEK)
- WR Multi-Asset Core Feeder (EUR)
- WR Multi-Asset Core Feeder (USD)
- WR Multi-Asset Core Fund
- WR Short Duration Bond Fund
- WR Bond Fund

Specialfonder

- Alternativa Investeringsportföljen
- Artel Investment Fund
- Balanserade Modellportföljen
- Catella Fastighetsfond Systematisk Select
- Chelonia Select
- Coda Global Opportunities
- Consensus Global Select
- Consensus Lighthouse Asset
- Consensus Mikrobolag
- Consensus Småbolag
- Consensus Sverige Select
- Diskretionär fond 1
- Diskretionär fond 2
- Diskretionär fond 3
- Diskretionär fond 4
- Diskretionär fond 5
- Diskretionär fond 6
- Diskretionär fond 7
- Diskretionär fond Balanserad
- Diskretionär fond Offensiv
- Diskretionär fond Tillväxt
- Dynamisk Allokering Alternativa Investeringar
- Dynamisk Allokering Global
- FE Select
- FondNavigator 0-100 Defensiv
- FondNavigator 0-100 Offensiv
- Mercurius Credit Fund
- Offensiva portföljen
- Pappers
- Pensum Nordic Banking Sector Fund
- Pensum Select
- Ränteportföljen
- Strand Nordic High Yield Fund
- Von euler och Partners Impact Investing

Alternativa investeringsfonder:

- Zenith Venture Capital I AB (publ)

BILAGA II

Mall som avser upplysningar som lämnas innan avtal ingås för de finansiella produkter som avses i artikel 8.1, 8.2 och 8.2a i förordning (EU) 2019/2088 och artikel 6 första stycket i förordning (EU) 2020/852

Produktnamn: Catella Fastighetsfond Systematisk **Identifieringskod för juridiska personer:** 254900JJECH7W5BWON09

Hållbar investering: en investering i ekonomisk verksamhet som bidrar till ett miljömål eller socialt mål, förutsatt att investeringen inte orsakar betydande skada för något annat miljömål eller socialt mål och att investeringsobjekten följer praxis för god styrning.

EU-taxonomin är ett klassificeringssystem som fastställs i förordning (EU) 2020/852, där det fastställs en förteckning över **miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter**. Förordningen innehåller inte någon förteckning över socialt hållbara ekonomiska verksamheter. Hållbara investeringar med ett miljömål kan vara förenliga med kraven i taxonomin eller inte.

Miljörelaterade och / eller sociala egenskaper

Har denna finanisella produkt ett mål för hållbar investering?

☐ **Ja**	☒ **Nej**
☐ Den kommer att göra ett minimum av **hållbara investeringar med ett miljömål**: __%	☐ Den **främjar miljörelaterade och sociala egenskaper** och kommer, även om den inte har en hållbar investering som mål, att ha en minimiandel på 0% hållbara investeringar:
☐ i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin	☐ med ett miljömål I ekonomiska verksamheter som anses vara miljlömässiga enligt EU-taxonomin
☐ i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin	☐ med ett miljömål I ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin
	☐ med ett socialt mål
☐ Den kommer att göra ett minimum av **hållbara investeringar med ett socialt mål**: ___%	☒ Den främjar miljörelaterade och sociala egenskaper, men **kommer inte att göra några hållbara investeringar**

Vilka miljörelaterade och/eller sociala egenskaper främjas av denna finansiella produkt?

Fonden främjar miljörelaterade och sociala egenskaper genom att välja in bolag i portföljen som aktivt bidrar till vissa utvalda hållbarhetsmål. Fonden har valt ut FN:s globala hållbarhetsmål Agenda 2030 (SDG) 7 och 13: Hållbar energi för alla och Bekämpa klimatförändringarna (miljö) samt (SDG) 3 och 16: God hälsa och välbefinnande och Fredliga och inkluderande samhällen (social). Utifrån dessa hållbarhetsmål har fonden sedan valt ut de egenskaper som fonden avser att främja genom sina investeringar. Urvalet sker genom identifiering av bolag som har en ekonomisk verksamhet som är linjerad med nämda hållbarhetsmål och utvalda mijörelaterade och sociala egenskaper.

Fonden främjar miljörelaterade egenskaper så som minskad klimatpåverkan genom exkludering av fossila bränslen, energieffektivitet, och minskad energiförbrukning. Genom att inkludera portföljbolagens (fastighetsbolagens) energianvändning och exponering mot kol, olja och gas i förvaltningsanalysen kan främjandet säkerställas. Vidare främjar fonden miljörelaterade egenskaper genom att välja bort investeringar i bolag som bryter mot internationella normer och konventioner relaterade till miljöfrågor. Fonden beaktar dessutom huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbar utveckling kopplade till miljö och klimat.

Fonden främjar sociala egenskaper så som fredliga samhällen, förbättrad folkhälsa, arbetsrätt och bekämpning av korruption och mutor. Genom att välja bort bolag inom branscher som anses skada egenskaper som fonden

främjar så förväntas fonden bidra till en hållbar utveckling. Förvaltningen exkluderar även bolag som bryter mot internationella normer och konventioner relaterade till mänskliga rättigheter, arbetsrätt och bekämpning av korruption och mutor.

Genom de åtgärder som vidtas i fonden genom exkludering och inkludering kan hållbarhetsrisker begränsas i fonden och därmed dess potentiella negativa inverkan på avkastningen.

Fonden följer inte något hållbarhetsanpassat jämförelseindex (referensvärde) för att mäta främjandet, utan använder istället en rad hållbarhetsindikatorer för att mäta uppnåendet av de önskade miljörelaterade och sociala egenskaperna. För mer information läs Hållbarhetsrelaterade upplysningar på webbplatsen för fonden under avsnitt ”Den finansiella produktens miljörelaterade eller sociala egenskaper”.

Vilka hållbarhetsindikatorer används för att mäta uppnåendet av var och en av de miljörelaterade eller sociala egenskaper som främjas av denna finansiella produkt?

Fondens placeringsunivers identifieras genom en kvantitativ och kvalitativ analys för att klassificera bolagen utifrån energianvändning. I utvärderingen ingår även en analys av det förbättringsarbete som kan påvisas i bolagen. Analysen bygger på data som publiceras av bolagen själva eller som presenteras av externa leverantörer av hållbarhetsdata.

Hållbarhets -indikatorer mäter uppnåendet av de miljörelaterade eller sociala egenskaper som främjas av den finansiella produkten.

För att mäta fondens främjande av miljörelaterade och sociala egenskaper beaktas följande hållbarhetsindikatorer:

Miljörelaterade egenskaper	Hållbarhetsindikator	Mått
Främja FN:s globala hållbarhetsmål (”Sustainable Development Goals”, “SDG”) SDG 7. Hållbar energi för alla SDG 13. Bekämpa klimatförändringarna	Investeringar som anses främja målen	Procentuell exponering mot de specifika målen
Bekämpa klimatförändringar genom att mäta energiförbrukningsintensitet	Energiförbrukningsintensitet per sektor (fastigheter) med stor klimatpåverkan (PAI, 6)	Energiförbrukning i GWh per miljon euro av investeringsobjektets intäkter, per sektor (fastigheter) med stor klimatpåverkan
Bekämpa klimatförändringar genom minskad exponering mot fastigheter som är involverade i utvinning, lagring, transport eller tillverkning av fossila bränslen	Exponering mot fossila bränslen genom fastigheter	Andel av investeringar i fastigheter som är involverade i utvinning, lagring, transport eller tillverkning av fossila bränslen Exkluderingskriterier: Kol, olja, gas
Främja Hållbar energi för alla genom att mäta energieffektivitet	Exponering mot energieffektiva fastigheter	Andel av investeringar i energieffektiva fastigheter.
Sociala egenskaper	**Hållbarhetsindikator**	**Mått**
Främja FN:s globala hållbarhetsmål (”Sustainable Development Goals”, “SDG”) SDG 3. God hälsa och välbefinnande SDG 16. Fredliga och inkluderande samhällen	Investeringar som anses främja målen	Procentuell exponering mot det specifika målet
Främja mänskliga rättigheter, arbetsrätt och bekämpning av korruption och mutor genom att undvika investeringar i bolag som varit inblandade i brott mot FN:s globala överenskommelser och OECD:s riktlinjer för multinationella företag	Exponering mot bolag som varit inblandade i brott mot FN:s globala överenskommelser och OECD:s riktlinjer för multinationella företag (PAI, 10)	Andel investeringar i bolag som varit inblandade i brott mot FN:s globala överenskommelser och OECD:s riktlinjer för multinationella företag

Främja Fredliga samhällen	Exponering mot kontroversiella vapen (antipersonella minor, klusterammunition, kemiska- och biologiska vapen) och kärnvapen) (PAI, 14)	Andel av investeringar i fastighetsbolag som indirekt har exponering mot bolag som är involverade i tillverkning eller försäljning av kontroversiella vapen och kärnvapen Exkluderingskriterier: Vapen och krigsmateriel
Främja Folkhälsa	Exponering mot tobak, alkohol, spelverksamhet och pornografi	Andel av investeringar i fastighetsbolag som indirekt har exponering mot bolag som är involverade i nämnda verksamheter som kan anses skada folkhälsan

För mer information läs Hållbarhetsrelaterade upplysningar på webbplatsen för fonden under avsnitt ”Metoder” och hur det följs upp i avsnittet ”Övervakning av miljörelaterade och sociala egenskaper”.

Vilka är målen med de hållbara investeringarna som den finansiella produkten är tänkt att delvis göra, och hur bidrar den hållbara investeringen till dessa mål?

Ej tillämpligt då Fonden inte avser att göra några hållbara investeringar.

För mer information läs Hållbarhetsrelaterade upplysningar på webbplatsen för fonden under avsnitt ”Inga mål för hållbara investeringar”.

Huvudsakliga negativa konsekvenser är investeringsbeslut mest negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer som rör miljö, sociala frågor och personalfrågor, respekt för mänskliga rättigheter samt frågor rörande bekämpning av korruption och mutor.

På vilket sätt orsakar inte de hållbara investeringarna som den finansiella produkten är tänkt att delvis göra någon betydande skada för några miljörelaterade eller sociala mål för hållbar investering?

Ej tillämpligt få Fonden inte avser att göra några hållbara investeringar.

Hur har indikatorerna för negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer beaktats?

Ej tillämpligt få Fonden inte avser att göra några hållbara investeringar**.**

Hur är de hållbara investeringarna anpassade till OECD:s riktlinjer för mulitnationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter? Beskrivning

Ej tillämpligt få Fonden inte avser att göra några hållbara investeringar.

I EU-taxonomin fastställs en princip om att inte orsaka betydande skada, enligt vilken taxonomiförenliga investeringar inte får orsaka betydande skada för EU-taxonomins mål, och åtföljs av särskilda EU-kriterier.

Principen om att inte orsaka betydande skada är endast tillämplig på de av den finansiella produktens underliggande investeringar som beaktar EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Den återstående delen av denna finansiella produkt har underliggande investeringar som inte beaktar EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.

Inga andra eventuella hållbara investeringar får heller orsaka betydande skada för några miljömål eller sociala mål.



Beaktas i denna finansiella produkt huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?

✖ Ja, fonden beaktar huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer (PAI) genom att hållbarhetsanalys integreras i investeringsbesluten genom att vissa bolag och sektorer som förvaltaren bedömer har negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer begränsas, samt genom påverkansdialoger. Fonden beaktar nedan huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer:

Miljömässig:

- PAI 6: Energiförbrukningsintensitet per sektor (fastigheter) med stor klimatpåverkan

Sociala:

- PAI 10: Andel av investeringar i bolag som varit inblandade i brott mot FN:s globala överenskommelser och OECD:s riktlinjer för multinationella företag
- PAI 14: Exponering mot kontroversiella vapen (antipersonella minor, klusterammunition, kemiska- och biologiska vapen) och kärnvapen

För mer information om hur fonden beaktar sådana konsekvenser hänvisas till fondens årsberättelse som årligen publiceras på fondbolagets hemsida.



Vilken investeringsstrategi följer denna finansiella produkt?

Fonden är en aktivt förvaltad aktiefond, som via investeringar i aktier och aktierelaterade instrument tar exponering mot fastighetssektorn i Norden, med fokus på Sverige. Fondens investeringsprocess baseras på kvalitativ och kvantitativ analys av bolag inom fastighetssektorn.

Investeringsstrategin styr investeringsbeslut på grundval av faktorer som investeringsmål och risktolerans.

1. Hållbarhetsanalys

För samtliga potentiella investeringsobjekt görs en kvantitativ och kvalitativ hållbarhetsanalys av portföljbolagens energianvändning och energieffektivitet. Utifrån denna analys viktas portföljbolagen upp eller ner i portföljen. I den kvantitativa analysen används en rad nyckeltal, exempelvis fastighetsbolagens energiförbrukningsintensitet, energieffektivitet och exponering mot fossila bränslen genom fastigheter.

2. Exkluderingsstrategi (välja bort)

Fonden tillämpar hållbarhetskrav i form av en exkluderingsstrategi vilket innebär att de bolag som inte uppfyller kraven för fondens främjande inte får ingå i fondens placeringsunivers. Ekonomisk verksamhet som fonden riskerar att få exponering mot genom investeringar i fastighetsbolag och som förvaltaren bedömer har en negativ påverkan på miljörelaterade och sociala egenskaper exkluderas. I och med att fonden är en fastighetsfond som endast investerar i fastighetsbolag exkluderas en rad sektorer, som skulle kunna få negativ påverkan på fonden, direkt genom fondens placeringsinriktning. Exkluderingskriterierna beskrivs närmare under nästa avsnitt om bindande delar.

3. Positiv påverkan (välja in)

Förvaltaren väljer också aktivt in bolag som bedriver sin verksamhet på ett hållbart sätt eller vars produkter och tjänster bidrar till en hållbar utveckling i linje med FN:s globala hållbarhetsmål (SDG) 3, 7, 13 och 16: God hälsa och välbefinnande, Hållbar energi för alla, Bekämpa klimatförändringarna och Fredliga och inkluderande samhällen.

4. Påverkansdialoger

Förvaltaren använder sitt inflytande genom att ha kontakt med bolag i de fall hållbarhetsrelaterad information saknas i deras rapportering, i syfte att påverka dem i en mer hållbar riktning och få dem att rapportera datan. Dialogen med portföljbolagen förväntas öka bolagens medvetenhet, och i förlängningen förbättra kvaliteten på data och möjligheten att mäta främjandet av fondens investeringar.

För mer information läs hållbarhetsrelaterade upplysningar på webbplatsen för fonden under avsnitt ”Investeringsstrategi”.

Vilka är de bindande delarna i investeringsstrategin som används för att välja de investeringar som uppnår var och en av de miljörelaterade eller sociala egenskaperna som främjas av denna finansiella produkt?

- **Investeringsstyrning**

Fonden faller under FCG Fonder AB:s övergripande hållbarhetsramverk. Förvaltaren måste därför ha en löpande dialog med fondbolaget gällande hållbarhet, för att säkerställa att lämpliga processer och rutiner finns på plats. Förvaltaren ska även medverka i hållbarhetsrelaterad due diligence som fondbolaget genomför.

Fonden utför så kallade pre-trade kontroller avseende hållbarhetsrelaterade bindande delar. Investeringsobjekt screenas innan ordern läggs för att säkerställa att objektet är i linje med fondens hållbarhetsinriktning och eventuella mål.

- **Beaktande av huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer**

I syfte att främja miljömässiga och sociala egenskaper kommer fonden att beakta huvudsakliga negativa konsekvenser genom att investera fonder som i sin tur beaktar huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer i sin investeringsprocess och uppföljning. Se avsnittet ovan ”Beaktas i denna finansiella produkt huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?”´.

- **Exkludering**

Fonden exkluderar bolag inom vissa sektorer och områden som förvaltarna anser inte uppfyller kraven för ansvarsfulla investeringar. Fonden kommer inte att investera i fastighetsbolag som innebär att fonden får en indirekt exponering mot följande typer av produkter / bolag:

- Företag/produkter med intäkter som överstiger en procentsats från verksamheter som:
  - kärnvapen (produktion 0%, distribution 0%)
  - kontroversiella vapen (produktion 0%, distribution 0%)
  - vapen och krigsmateriel (produktion 5%, distribution 5%)
  - alkohol (produktion 5%)
  - tobak (produktion 5%)
  - kommersiell spelverksamhet (produktion 5%)
  - pornografi (produktion 0%, distribution 5%)
  - fossila bränslen (kol, olja, gas) (produktion 5%, distribution 5%)
  - Brott mot FN GC/OECD:s riktlinjer (produktion 0%, distribution 0%)

- **Påverkansdialoger**

Förvaltaren använder sitt inflytande genom att ha kontakt med bolag i de fall hållbarhetsrelaterad information saknas i deras rapportering, i syfte att påverka dem i en mer hållbar riktning och få dem att rapportera datan. Dialogen med portföljbolagen förväntas öka bolagens medvetenhet, och i förlängningen förbättra kvaliteten på data och möjligheten att mäta främjande av fondens investeringar.

- **FN:s hållbarhetsmål (SDG)**

Fonden investerar i bolag som främjar SDG 3, , 7, 13, och 16. Fonden strävar efter att minst 50 procent av bolagen som fonden investerar i, i sin tur rapporterar att de bidrar till något av dessa mål. Fonden har inte satt upp någon gräns på hur stor andel av portföljbolagets omsättning ska bidra till de specifika målen, men avser att mäta och rapportera utfallet.

Hur stor är minimiandelen för att minska omfattningen av de investeringar som beaktades innan investeringsstrategin tillämpades?

Fonden hade ingen minimiandel innan investeringsstrategin tillämpades.

Vad är policyn för att bedöma praxis för god styrning i investeringsobjekten?

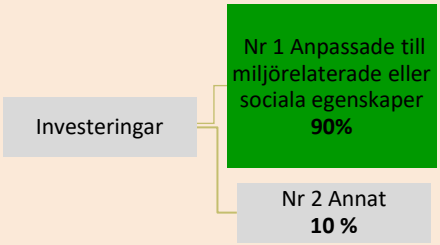
Praxis för god styrning omfattar sunda förvaltningsstrukturer, förhållandet mellan anställda, personalersättning och efterlevnad av skatteregl

Fondens investeringar följer praxis för god styrning genom att bedöma huruvida varje enskilt portföljbolags verksamhet och om det bedrivs enligt internationellt accepterade vedertagna konventioner och riktlinjer. Fonden följer upp efterlevnaden av OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. Information om ansvarsfullt företagande och god bolagsstyrning ingår i den kvantitativa såväl som kvalitativa bedömningen av portföljbolagen. Genom att välja bort bolag som bryter mot internationella normer och konventioner kopplade till exempelvis skatt, arbetstagarnas rättigheter samt bekämpning av korruption och mutor tillses att de bolag fonden placerar i lever upp till grundläggande krav vad avser god bolagsstyrning. Detta följs upp genom PAI 10.

Vilken tillgångsallokering är planerad för den finansiella produkten?

Fonden ska till minst 90 procent av fondvärdet utgöras av placeringar inom fastighetssektor 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 medel får placeras i överlåtbara värdepapper, fondandelar, derivatinstrument, penningmarknadsinstrument samt på konto hos kreditinstitut. Fonden får placera högst tio procent av dess värde i andra fonder.

Tillgångsallokering beskriver andelen investeringar i specifika tillgångar.



Nr 1 Anpassade till miljörelaterade eller sociala egenskaper omfattar den finansiella produktens investeringar som används för att uppnå de miljörelaterade eller sociala egenskaperna som främjas av den finansiella produkten.

Nr 2 Annat omfattar den finansiella produktens återstående investeringar som varken är anpassade till de miljörelaterade eller sociala egenskaperna eller anses som hållbara investeringar.

Nr 1: Minst 90 procent av fondens investeringar kommer att vara anpassade till de miljörelaterade och sociala egenskaperna som fonden främjar.

Nr 2: Fonden avsätter en viss andel av förmögenhetsmassan i likvida medel för att löpande kunna möta flöden från och till fondens andelsägare (andelsägartransaktioner). Uppskattningsvis kommer 10 procent av fondens totala fondförmögenhet vid var tid är i form av kassa eller derivat.

Hur uppnår användningen av derivat de miljörelaterade eller sociala egenskaperna som den finansiella produkten främjar?

Fonden har möjlighet att använda derivat för att effektivisera förvaltningen. Derivat används inte för att främja fondens miljörelaterade eller sociala egenskaper och det genomförs ingen aktiv ESG-screening i investeringsprocessen vad gäller derivat.

Till vilken lägsta nivå är de hållbara investeringarna med ett miljömål förenliga med kraven i EU-taxonomin?

Ej tillämplig då Fonden inte avser att göra några hållbara investeringar.

Investerar den finansiella produkten i fossilgas och/eller kärnenergirelaterad verksamhet som uppfyller EU-taxonomin?[1]

☐ Ja,

☐ I fossilgas ☐ I kärnenergi

☒ Nej

[1] Fossilgas och/eller kärnenergirelaterad verksamhet kommer endast att uppfylla EU-taxonomin om den bidrar till att begränsa klimatförändringarna (“begränsning av klimatförändringarna”) och inte orsakar betydande skada för något av målen i EU-taxonomin – se förklarande anmärkning i vänstra marginalen. De fullständiga kriterierna för ekonomisk verksamhet för fossilgas och kärnenergi som uppfyller EU-taxonomin fastställs i kommissionens delegerade förordning (EU) 2022/1214.

Taxonomiförenliga verksamheter uttrycks som en andel av följande:

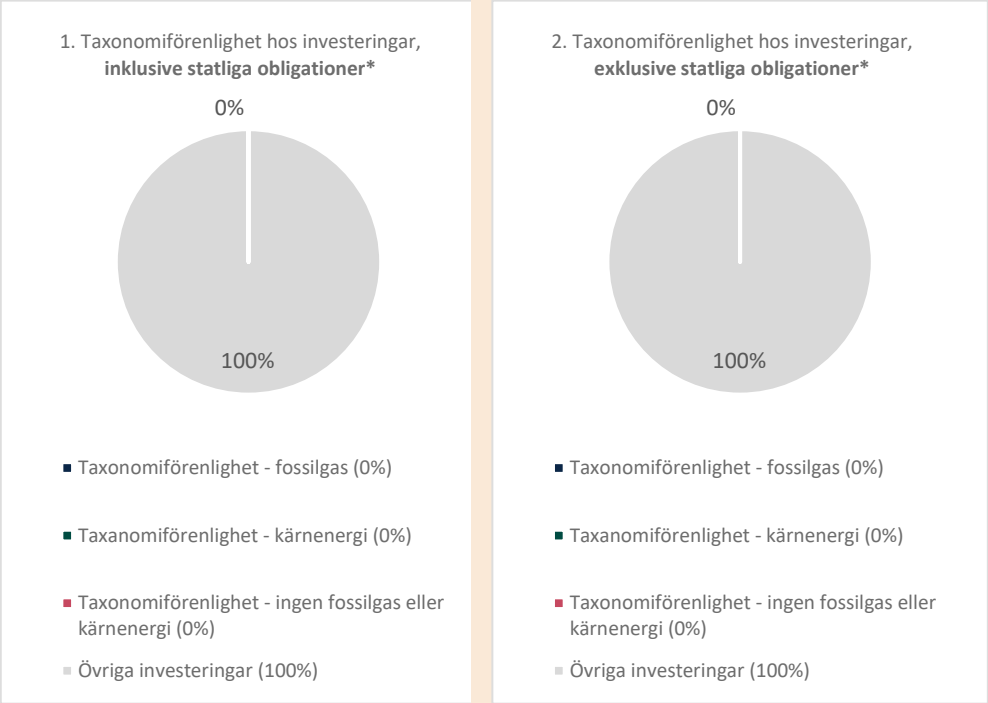
- **omsättning**, vilket återspeglar andelen av intäkterna från investeringsobjektens gröna verksamheter

- **kapitalutgifter**, som visar de gröna investeringar som gjorts av investeringsobjekten, t.ex. för en omställning till en grön ekonomi

- **driftsutgifter**, som återspeglar investeringsobjektens gröna operativa verksamheter.

Möjliggörande verksamheter gör det direkt möjligt för andra verksamheter att bidra väsentligt till ett miljömål.
Omställningsverksamheter är verksamheter som det ännu inte finns koldioxidsnåla alternativ tillgängliga för och som bland annat har växthusgasutsläpp på nivåer som motsvarar bästa prestanda.

De två diagrammen nedan visar i grönt minimiprocentandelen investeringar som är förenliga med EU-taxonomin. Eftersom det inte finns någon lämplig metodik för att avgöra hur taxonomiförenliga statliga obligationer är*, visar den första grafen överensstämmelsen med avseende på alla den finansiella produktens investeringar, inklusive statliga obligationer, meden den andra grafen visar överensstämmelsen endast med avseende på de investeringar för den finanisella produkten som inte är statliga obligationer.



**** I dessa grafer avses med "statliga obligationer" samtliga exponeringar i statspapper***

Vilken är minimiandelen investeringar i omställningsverksamheter och möjliggörande verksamheter?

Fonden har inga åtaganden vad gäller investeringar i omställningsverksamheter och möjliggörande verksamheter och har därför inte fastställt någon minimiandel.

Vilka investeringar är inkluderade i "Nr 2 Annat", vad är deras syfte och finns det några miljörelaterade eller sociala minimiskyddsåtgärder?

Syftet med dessa investeringar är att ha en god likviditetshantering i fonden samt att effektivisera fondens förvaltning. En viss andel likvida medel krävs för att hantera fondandelsägarnas dagliga köp och försäljningar av fondandelar. Dessa tillgångar täcks inte av miljörelaterade eller sociala minimiskyddsåtgärder men är avgörande för en god likviditetshantering i fonden. I "Nr 2 Annat" ingår sådana likvida medel som behövs för förvaltningen av fonden.

Var kan jag hitta mer produktspecifik information på nätet?

Mer produktspecifik information finns på webbplatsen:

Hållbarhetsrelaterade upplysningar - Catella Fastighetsfond Systematisk