

Catella Fastighetsfond Systematisk

Fondbestämmelser

Gällande 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 förvaltd 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 inlösenkurs 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 kompenseras.

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 registreringsstillfället.

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 frånga 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 andelsägareshandelen 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 andelen i fonden.
