

Årsberättelse 2022



Company: FCG Fonder AB

Date: 2023-04-30

Förvaltarbolaget

Kontaktuppgifter

Namn: Carl Wingmark

Fond: Catella Fastighetsfond Systematisk

E-post: carl.wingmark@catella.se

Telefon: 070-228 79 10

Namn: Arvid Lindqvist

Fond: Catella Fastighetsfond Systematisk

E-post: arvid.lindqvist@catella.se

Telefon: 072-537 17 45

Catella Fastighetsfond Systematisk

Årsberättelse 2022

orgnr 515603-2194

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktör för FCG Fonder AB 556939-1617 får härmed avge årsberättelse för perioden 2022-04-14 - 2022-12-31, avseende fonden:

Catella Fastighetsfond Systematisk (org. nr: 515603-2194)

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

Fonden förvaltas av FCG Fonder AB, organisationsnummer 556939-1617, (Bolaget), som är ett aktiebolag, bildat år 2014, med säte i Stockholm. Bolaget står under tillsyn av Finansinspektionen. Fondens portföljförvaltning, marknadsföring, och distribution har Bolaget uppdragit åt Catella Property Fund Investment AB, organisationsnummer 559367-6595 (Portföljförvaltaren). Portföljförvaltaren är en auktoriserad AIF-förvaltare med tillstånd att utföra diskretionär portföljförvaltning.

Året som gått

2022 var ett turbulent år på börsen för de noterade fastighetsbolagen. Aktiekurserna för fastighetsbolagen nådde en historisk topp i november 2021 och föll efter det i princip handlost fram till oktober 2022. Den genomsnittliga aktiekursutvecklingen för 32 av de största fastighetsbolagen var ner drygt 57 procent från början av 2022 till marknadsbotten den 12:e oktober (jämfört med minus 12,5 procent för Stockholm OMX 30). Efter det skedde en betydande återhämtning på aktiemarknaden. Mellan 12 oktober och den sista bankdagen i december steg aktiekurserna för 32 av de största börsnoterade fastighetsbolagen med drygt 21 procent i genomsnitt. Bolagen fokuserade på en mix av kommersiella fastigheter samt logistik/industrifastigheter utvecklades bäst, upp cirka 28 respektive 25 procent. De bolag som fokuserar på bostäder/samhällsfastigheter presterade sämre och ökade ”bara” med 16 procent i genomsnitt. Sammantaget under 2022 var den genomsnittliga aktiekursutvecklingen för 32 av de största fastighetsbolagen ner drygt 45,5 procent (jämfört med minus 15,5 procent för Stockholm OMX 30). Det snabba börsfallet medförde att den genomsnittliga rabatten till NAV för 36 av de största fastighetsbolagen vid slutet av 2022 var omkring 36,5 procent. Det var dock stora skillnader mellan företagen. Det var ett fåtal företag som hade aktiemarknadspremier till NAV (främst företag som fokuserar på mix kommersiella fastigheter, logistik-/industrifastigheter och/eller bolag med större mängder byggrätter). Samtidigt var det rabatter på 60–90 procent i förhållande till NAV för ett antal bolag med lågavkastande fastigheter, stor närvaro på obligationsmarknaden och/eller där refinansiering och lägre kreditbetyg kan bli problem framöver. Investerare ansåg med andra ord vid utgången av 2022 att fastighetsbolagens bokförda värden behöver revideras ned. Den genomsnittliga aktiekursutvecklingen för de 36 fastighetsbolagen har haft en nästan perfekt korrelation med den långa realräntan sedan mitten av 2021 (realräntan mätt som den 30-åriga inflationsindexerade amerikanska statsobligationsräntan, TIPS). Den 30-åriga TIPS-räntan ökade från en botten på -0,60 procent i november 2021 till över 1,80 procent den 21 oktober (vilket var den högsta nivån sedan mars 2011). Denna utveckling stämde väl överens med aktiemarknadens botten för den börsnoterade fastighetssektorn. Den amerikanska 30-åriga realräntan föll snabbt tillbaka fram till mitten av december för att sedan öka något och sluta året på 1,67 procent. Denna nedgång överensstämmer också väl med aktiemarknadens utveckling sedan mitten av oktober.

Totalt avkastade fonden -29,4 procent från lansering i mitten av april till årsskiftet 2022, fonden överavkastade sitt jämförelseindex med 1,2 procentenheter under perioden. De aktier som bidrog mest positivt/minst negativt till fondens avkastning fram till årsskiftet var Hufvudstaden, Atrium Ljungberg, Sagax och Wihlborgs. De aktierna med de mest negativa bidragen var Corem, SBB, Cibus och Castellum.

Väsentliga risker

Väsentliga risker i fonden är marknadsrisk då portföljen består av aktier. En spridning av denna risk görs genom att fonden investerar i ett flertal bolag/fonder och att fonden alltid är investerad i enlighet med UCITS-regelverket vilket bland annat innebär att fonden har 20 - 25 aktier. Det förekommer ingen valutarisk då hela fonden är investerad i SEK. Vidare kan det förekomma en likviditetsrisk i portföljen, d.v.s. möjligheten att omsätta portföljens innehav. Förvaltarna bedömer denna risk vara låg då det finns en modell för

att hantera mindre likvida bolag som successivt kan anpassas utifrån portföljens storlek. I dagsläget är det totala förvaltade kapitalet i fonden relativt litet och likviditetsrisken bedöms som begränsad. Slutligen kan det även förekomma en kreditrisk i portföljen då fonden kan ha tillgångar placerade på bankkonto, denna risk var vid halvårsskiftet låg då exponeringen uppgick till omkring 0,5 procent av fondvärdet.

Framtiden för fonden

Fonden har utvecklats bättre än sitt jämförelseindex sedan starten i mitten av april. Fonden är systematisk och baseras på en modell som dagligen analyserar risknivån i omkring 35–40 fastighetsbolags fastighetsportföljer och ställer denna risknivå i relation till bolagens avkastning på sitt kapital (EBITDA/Enterprice value). Baserat på denna data beräknas en regressionslinje som i sin tur avgör marknadens avkastningskrav för fastighetsbolagen (baserat på vilken risk de har i sin fastighetsportfölj). Avkastningskravet sätts in i bolagens kapitalstruktur och ett modellpris för respektive bolags aktier beräknas. Principen är att fastighetsbolag med likvärdig risk i sin fastighetsportfölj ska ha en likvärdig avkastning på hela sitt kapital. Eftersom marknaden i princip aldrig är perfekt prissatt har det hittills alltid funnits bolag som ser billiga respektive dyra ut i relation till varandra på marknaden.

Hållbarhetsinformation

Under 2022 trädde SFDR nivå 1 i kraft med första referensperiod början januari 2022. Detta betydde att marknadsaktörer som påverkas av SFDR kom att påbörja insamligen av data och redovisning av PAI-faktorer. SFDR nivå 2 och Europeiska kommissionens lansering av de tekniska standarden (RTS) kom att skjutas fram till 1 januari 2023. Under året slopades även de gamla hållbarhetsmallarna i informationsbroschyren från Fondbolagens Förening.

Fonden har för år 2022 klassificerats som en artikel 6-fond. Hållbarhetsrisker har integrerats i investeringsbesluten, utan att fonden har främjat miljörelaterade eller sociala egenskaper eller hade hållbara investeringar som mål.

Fonden är en aktivt förvaltd aktiefond som via investeringar i aktier och aktierelaterade instrument tar exponering mot fastighetssektorn i Norden, med fokus på Sverige. De hållbarhetsrisker som fonden under året 2022 har exponerats mot är således kopplade till enskilda portföljbolags hantering av hållbarhetsrisker. Hållbarhetsrisker beaktades i fondens investeringsprocess men begränsade inte förvaltarens investeringsunivers. Hållbarhetsrisker, i likhet med andra identifierade risker såsom ex. marknadsrisk och likviditetsrisk, integrerades i förvaltarens investeringsanalys och process men var inte bindande för investeringsbesluten. Identifierade hållbarhetsrisker i fonden var bl.a. omställningsrisker och klimatrisker. Omställningsrisker utgörs av risker som uppstår genom förändrad lagstiftning, förändrad efterfrågan av produkter och tjänster, ändrade kundbeteenden eller andra strukturella förändringar som sker i syfte att ställa om till en klimatneutral ekonomi för att motverka den globala uppvärmningen. Klimatrisker är kopplade till risker som uppkommer genom ökade växthusgasutsläpp och global uppvärmning. Hållbarhetsrisker hanterades i viss utsträckning år 2022 genom att vissa branscher och sektorer som förvaltaren bedömde ha en hög exponering mot hållbarhetsrisker, exkluderades.

Förvaltaren bedömer att fondens exkluderingar under 2022 har reducerat hållbarhetsriskernas negativa inverkan på avkastningen.

EU-taxonomi är ett klassifikationssystem som syftar till att etablera gemensamma kriterier för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Denna fonds underliggande investeringar beaktade inte EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter under året 2022.

Under slutet av år 2022 beslutades det att fondbolaget för nästkommande år (2023) kommer att klassificera om fonden till en artikel 8-fond. Som följd kommer förvaltningen av fonden vara bunden till att integrera bindande delar i dess investeringsstrategi när det kommer till hållbarhet och att fonden ska främja miljörelaterade och sociala egenskaper. Fondens hållbara uninversum kommer identifieras genom kvantitativ och kvalitativ analys av portföljbolagen. Hållbarhetsindikatorer och PAI kommer mätas och följas upp för att säkerställa ett miljömässigt och socialt främjande, samt att produktens huvudsakliga negativa konsekvenser för

hållbarhetsfaktorer beaktas. Fondbolaget bedömer att hållbarhetsarbetet kommer leda till ett aktivt främjande, samtidigt som hållbarhetsrisker minimeras ytterligare när fonden har definierat bindande element för hållbarhet.

Användning av derivatinstrument

Fonden får använda derivatinstrument (inklusive OTC-derivat) som ett led i placeringsinriktningen under förutsättning att underliggande tillgångar utgörs av eller hänför sig till de tillgångar som avses i 5 kap. 12 § första stycket LVF.

Fonden har inte använt sig av derivatinstrument under 2022.

Avgifter

Förvaltningsavgiften som fonden betalar till fondbolaget uppgår till 1% för andelsklass A, 0,75% för andelsklass B och 0,50% för andelsklass C per år. 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.

Information om ersättningar

FCG Fonder AB har under 20220101-20221231 utbetalat 20 382 256 kronor till företagets styrelseledamöter, 35 tillsvidareanställda och 6 timanställda.

Ersättning inkluderas skattepliktiga förmåner till ett belopp om 199 818 kronor.

Kategori	Totalbelopp	Varav rörlig ersättning	Kommentar
Särskilt reglerad Personal, 15st	11 420 959	0	Ingen dubbelräkning
Verkställande Ledning	7 713 578	0	Personer ingår i flera kategorier
Strategiska befattningar*	0	0	Ingen dubbelräkning
Kontroll	2 302 456	0	Ingen dubbelräkning
Risntagare	1 404 925	0	Personer ingår i flera kategorier

* Anställda i strategiska befattningar ingår alla i den verkställande ledningen.

Ersättningarna ovan inkluderar både förmåner och faktiska ersättningar men exkluderar sociala avgifter, pension och andra skatter.

FCG Fonders styrelse har antagit en Ersättningspolicy och ansvarar för att den tillämpas och är uppdaterad. Styrelsen har även utsett en särskild ledamot i styrelsen att göra en bedömning av Bolagets ersättningssystem, att besluta vilka eventuella åtgärder som ska vidtas för att följa upp tillämpningen av policyn, samt att bereda styrelsebeslut om ersättningar. Styrelsen ska även tillse att funktionen för regelefterlevnad, minst årligen eller vid behov, granskar att Bolagets ersättningssystem överensstämmer med denna policy. Bolaget har under 2022 inte betalat ut några rörliga ersättningar. Funktionen för regelefterlevnad har genomfört anvisade granskning. Kontrollen visade tillfredsställande resultat och föranledde inte att några rekommendationer lämnades.

Nyckeltal

Fondens utveckling	2022-12-31
Fondförmögenhet, tkr	193 257
Andelsklass A	48 930
Andelsklass C	144 327
Antal utelöpande fondandelar	2 601 524
Andelsklass A	556 799
Andelsklass C	2 044 725
Andelsvärde, kr	
Andelsklass A	87,88
Andelsklass C	70,59
Fondens totalavkastning, %*	
Andelsklass A	-12,12
Andelsklass C	-29,41
Aktiv risk %	-

Jämförelseindex

SIX Real Estate Index	-30,78%
-----------------------	---------

*Andelsklass A startade 10 maj 2022, andelsklass C den 14 april 2022

Risk- och avkastningsmått

Totalrisk för fonden ¹ , %	
Andelsklass A	-
Andelsklass C	-
Totalrisk jmf index, %	-
Fondens genomsnittliga årsavkastning 2 år,%	
Andelsklass A	-
Andelsklass C	-
Fondens genomsnittliga årsavkastning 5 år,%	
Andelsklass A	-
Andelsklass C	-
Fondens genomsnittliga årsavkastning sedan start	
Andelsklass A	-12,12
Andelsklass C	-29,41

Kostnader

Förvaltningsavgift, %	
Andelsklass A	1,00
Andelsklass C	0,50
Performance-avgift ² , %	
Andelsklass A	0,26
Andelsklass C	0,94
Transaktionskostnader, tkr	177,6
- varav analyskostnader, tkr	-
Transaktionskostnader, % av oms.	0,04

Årlig avgift, %	
Andelsklass A	1,00

Andelsklass C	0,50
Insättningsavgift (tillfaller fondbolaget)	
Andelsklass A	0,00
Andelsklass C	0,00
Uttagsavgift (tillfaller fonden)	
Andelsklass A	0,00
Andelsklass C	0,00
Förvaltningskostnad 1 år, kr	
-Engångsinsättning 10 000 kr	
Andelsklass A	119,53
Andelsklass C	123,9
-Löpande sparande 100 kr/mån	
Andelsklass A	-
Andelsklass C	-
Omsättning	
Fondens omsättningshastighet ³ , ggr/år	1,76

¹) Standardavvikelse i månatlig avkastning över 24 mån

2) Faktisk performance fee uttaget av AUM

³) Köp och försäljning av finansiella instrument med närstående värdepappersbolag:
0%

Förklaring till 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.

Förklaring till aktivitetsmättet

Fonden startade 2022 och det finns därför ännu ingen uppmätt aktiv risk. Aktiv risk kommer att redovisas när fonden har varit verksam i två år.

Belopp i kronor

Resultaträkning

	Not	2022
Intäkter och värdeförändring		
Värdeförändring på överlåtbara värdepapper		-5 763 829
Ränteintäkter		12 944
Utdelningar	1	1 444 044
Summa intäkter och värdeförändring		-4 306 841
Kostnader		
Förvaltningskostnader		-666 900
Övriga kostnader	2	-177 567
Summa kostnader		-844 467
Årets resultat		-5 151 308

Balansräkning

		2022-12-31
Tillgångar		
Överlåtbara värdepapper		191 923 713
Summa placeringar med positivt MV		191 923 713
Bankmedel och övriga likvida medel		2 254 724
Övriga tillgångar	3	2 901 779
Summa tillgångar		197 080 216
Skulder		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	-100 159
Övriga skulder	5	-3 722 678
Summa skulder		-3 822 837

Fondförmögenhet	193 257 379
------------------------	--------------------

Poster inom linjen	
---------------------------	--

2022-12-31

Ställda säkerheter	
---------------------------	--

Ställda säkerheter för OTC-derivatinstrument	0
Summa ställda säkerheter	0

Förändring av fondförmögenhet

	2022
Fondförmögenheten vid årets början	0
Andelsutgivning	<u>198 840 915</u>
- Andelsklass A	48 840 915
- Andelsklass B	0
- Andelsklass C	150 000 000
Andelsinlösen	<u>-432 228</u>

- Andelsklass A	-432 228
- Andelsklass B	0
- Andelsklass C	0
Resultat enligt resultaträkning	-5 151 308
Fondförmögenheten vid årets slut	193 257 379

Not 1. Utdelningar	2022-12-31
Utdelningar	1 444 044
Summa utdelningar	1 444 044

Not 2. Övriga kostnader	2022-12-31
Transaktionskostnader	-177 567
Summa övriga kostnader	-177 567

Not 3. Övriga tillgångar	2022-12-31
Fondlikvidfordran	2 901 779
Summa övriga tillgångar	2 901 779

Not 4. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31
Förvaltningsarvode	-100 159
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-100 159

Not 5. Övriga skulder	2022-12-31
Fondlikvidskuld	-3 722 678
Summa övriga skulder	-3 722 678

Finansiella instrument

Fondens innehav per 31 december 2022, uppdelat per bransch

<i>Innehav</i>	<i>Antal</i>	<i>Kurs</i>	<i>Valuta</i>	<i>Marknads- värde SEK</i>	<i>Andel av fonden</i>
Kategori 1					
Annehem Fastigheter AB	419 343	19,80	SEK	8 302 991	4,3%
Atrium Ljungberg AB	39 834	170,90	SEK	6 807 631	3,5%
Brinova Fastigheter AB	50 346	25,80	SEK	1 298 927	0,7%
Castellum AB	120 139	126,25	SEK	15 167 549	7,9%
Catena AB	14 696	388,60	SEK	5 710 866	3,0%
Cibus Nordic	37 138	143,40	SEK	5 325 589	2,8%
Corem Property Group AB B	1 805 806	8,39	SEK	15 150 712	7,8%
Dios Fastigheter AB	116 625	75,45	SEK	8 799 356	4,6%
Fabege AB	84 977	88,70	SEK	7 537 460	3,9%
FastPartner AB A	107 779	71,30	SEK	7 684 643	4,0%
Fastighets AB Balder	238 046	48,52	SEK	11 549 992	6,0%
Fastighets AB Trianon	354 058	20,85	SEK	7 382 109	3,8%
Fastighetsbolag Emilshus AB B	126 265	27,25	SEK	3 440 721	1,8%
Heba Fastighets AB	42 716	36,30	SEK	1 550 591	0,8%
Hufvudstaden AB	54 800	148,30	SEK	8 126 840	4,2%
John Mattson Fastighetsforetag AB	35 537	83,10	SEK	2 953 125	1,5%
KlaraBo Sverige AB	66 713	18,24	SEK	1 216 845	0,6%
NP3 Fastigheter AB	39 596	198,60	SEK	7 863 766	4,1%
Nyfosa Fastigheter AB	191 851	80,60	SEK	15 463 191	8,0%
Padox AB	78 099	116,40	SEK	9 090 724	4,7%
Platzer Fastigheter Holding AB	190 914	82,30	SEK	15 712 222	8,1%
Sagax AB B	8 193	236,50	SEK	1 937 645	1,0%
Samhallsbyggnadsbolaget i Nord B	115 589	17,38	SEK	2 008 937	1,0%
Stendorren Fastigheter AB	13 779	191,80	SEK	2 642 812	1,4%
Stenhus Fastigheter I Norden A	512 644	11,20	SEK	5 741 613	3,0%
Wallenstam AB	132 588	43,90	SEK	5 820 613	3,0%
Wihlborgs Fastigheter AB	97 277	78,50	SEK	7 636 245	4,0%
Fastighet				191 923 713	99,3%
Summa Kategori 1				191 923 713	99,3%
Summa överlåtbara värdepapper				191 923 713	99,3%
Summa värdepapper				191 923 713	99,3%
Bankmedel					
Likvida medel SEK				2 250 014	1,2%
Likvida medel SEK - Klientmedel				4 710	0,0%
Summa bankmedel				2 254 724	1,2%
Övriga tillgångar/skulder netto				-921 057	-0,5%
Fondförmögenhet				193 257 379	100,0%

Fondens innehav av värdepapper har fördelats i följande kategorier:

1. Överlåtbara värdepapper som är upptagna till handel på en reglerad marknad eller en motsvarande marknad utanför EES
2. Övriga finansiella instrument som är upptagna till handel på en reglerad marknad eller en motsvarande marknad utanför EES
3. Överlåtbara värdepapper som är föremål för regelbunden handel vid någon annan marknad som är reglerad och öppen för allmänheten
4. Övriga finansiella instrument som är föremål för regelbunden handel vid någon annan marknad som är reglerad och öppen för allmänheten
5. Överlåtbara värdepapper som inom ett år från emissionen avses bli upptagna till handel på en reglerad marknad eller en motsvarande marknad utanför EES
6. Överlåtbara värdepapper som inom ett år från emissionen avses bli föremål för regelbunden handel vid någon annan marknad som är reglerad och öppen för allmänheten
7. Övriga finansiella instrument

Fondbolaget, styrelse och företagsledning

FCG Fonder AB
Östermalmstorg 1
114 42 Stockholm
Org.nr: 556939-1617

Tel: +46 8 410 759 10
Fax: +46 8 519 891 88
www.fcgfonder.se

Aktiekapital

Fondbolagets aktiekapital är SEK 50 000.

Styrelse och Ledning

Fondbolagets styrelse och företagsledning består av:

Tove Bångstad (Styrelseordförande)

Mari Thjømmøe (Ledamot)

Jimmi Brink (Ledamot)

Patrik Stockhaus (Ledamot)

Johan Schagerström (VD)

Klagomålsansvarig

Johan Schagerström (VD)

Oberoende riskkontrollsansvarig

Erica Laestander (Chief Risk Officer)

Förvaringsinstitut

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)

Redovisningsprinciper

Årsberättelsen har upprättats enligt Lagen (2004:46) om värdepappersfonder ("LVF"), Finansinspektionens föreskrifter (2013:9) om värdepappersfonder, ESMA:s riktlinjer (ESMA 2012/832SV), lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder ("LAIF") samt följer Fondbolagens Förenings rekommendationer.

Redovisning

Fondens tillgångar värderas till gällande marknadsvärde, varmed avses senaste betalkurs eller, om sådan inte finns, senaste köpkurs. Om enligt Fondbolagets mening sådana kurser inte är representativa eller om sådana kurser saknas, vilket främst är fallet beträffande överlåtbara värdepapper som avses i 5 kap 5 § LVF, 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, andra externa oberoende källor, annat noterat finansiellt instrument, index, anskaffningsvärdet eller bolagshändelser med påverkan på marknadsvärdet. Fondandelens värde beräknas av Fondbolaget varje bankdag. OTC-derivat värderas enligt erkända värderingsmodeller såsom Black & Scholes, Black 76 eller liknande värderingsmodeller och med utgångspunkt från underliggande tillgångar. Negativ ränta på inlåningsmedel redovisas under räntekostnader.

Värdet av en fondandel i en andelsklass i fonden utgörs av andelsklassens värde delat med antalet utestående andelar i den aktuella andelsklassen.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....
Tove Bångstad (ordf.) Jimmi Brink Mari Thjømøe

.....
Patrik Stockhaus Johan Schagerström (VD)

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

.....
Peter Nilsson
Huvudansvarig/Auktoriserad revisor