

Fondbestämmelser för Lannebo Fastighetsfond Select

§ 1 Fondens rättsliga ställning

Lannebo Fastighetsfond Select, nedan kallad fonden, är en specialfond enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder, nedan kallad LAIF. Verksamheten bedrivs enligt dessa fondbestämmelser, bolagsordningen för fondbolaget, LAIF och övriga tillämpliga författningar.

Fondförmögenheten ägs av fondandelsägarna gemensamt. Varje fondandel i varje andelsklass medför lika rätt till den egendom som ingår i fonden. Det fondbolag som anges i § 2 förvaltar fonden och företräder andelsägarna i alla frågor som rör fonden, beslutar om den egendom som ingår i fonden samt utövar de rättigheter som härrör ur fonden. Fonden kan inte förvärva rättigheter eller ta på sig skyldigheter. Fonden riktar sig till allmänheten.

Fonden har följande andelsklasser:

- A. Andelsklass A SEK – Ackumulerande, dvs. icke utdelande (se § 12.1 nedan), som handlas i svenska kronor (se § 9.2 nedan) och har en högsta fast avgift om 1,1 procent per år och en högsta resultatbaserad avgift om 20 procent av den del av totalavkastningen som överstiger fondens jämförelseindex (se § 11.1 nedan).
- B. Andelsklass B SEK – Utdelande (se § 12.2 nedan), som handlas i svenska kronor (se § 9.2 nedan) och har en högsta fast avgift om 1,1 procent per år och en högsta resultatbaserad avgift om 20 procent av den del av totalavkastningen som överstiger fondens jämförelseindex (se § 11.1 nedan).
- C. Andelsklass A EUR – Ackumulerande, dvs. icke utdelande (se § 12.1 nedan), som handlas i euro (se § 9.2 nedan) och har en högsta fast avgift om 1,1 procent per år och en högsta resultatbaserad avgift om 20 procent av den del av totalavkastningen som överstiger fondens jämförelseindex (se § 11.1 nedan).
- D. Andelsklass B EUR – Utdelande (se § 12.2 nedan), som handlas i euro (se § 9.2 nedan) och har en högsta fast avgift om 1,1 procent per år och en högsta resultatbaserad avgift om 20 procent av den del av totalavkastningen som överstiger fondens jämförelseindex (se § 11.1 nedan).
- E. Andelsklass A NOK – Ackumulerande, dvs. icke utdelande (se § 12.1 nedan), som handlas i norska kronor (se § 9.2 nedan) och har en högsta fast avgift om 1,1 procent per år och en högsta resultatbaserad avgift om 20 procent av den del av totalavkastningen som överstiger fondens jämförelseindex (se § 11.1 nedan).
- F. Andelsklass B NOK – Utdelande (se § 12.2 nedan), som handlas i norska kronor (se § 9.2 nedan) och har en högsta fast avgift om 1,1 procent per år och en högsta resultatbaserad avgift om 20 procent av den del av totalavkastningen som överstiger fondens jämförelseindex (se § 11.1 nedan).
- G. Andelsklass A DKK – Ackumulerande, dvs. icke utdelande (se § 12.1 nedan), som handlas i danska kronor (se § 9.2 nedan) och har en högsta fast avgift om 1,1 procent per år och en högsta resultatbaserad avgift om 20 procent av den del av totalavkastningen som överstiger fondens jämförelseindex (se § 11.1 nedan).
- H. Andelsklass B DKK – Utdelande (se § 12.2 nedan), som handlas i danska kronor (se § 9.2 nedan) och har en högsta fast avgift om 1,1 procent per år och en högsta resultatbaserad avgift om 20 procent av den del av totalavkastningen som överstiger fondens jämförelseindex (se § 11.1 nedan).
- I. Andelsklass A SEK C – Ackumulerande, dvs. icke utdelande (se § 12.1 nedan), som handlas i svenska kronor (se § 9.2 nedan) och har en högsta fast avgift om 0,6 procent per år och en högsta resultatbaserad avgift om 20 procent av den del av totalavkastningen som överstiger fondens jämförelseindex (se § 11.2 nedan) samt är förenad med villkor för distribution (se § 9.3 nedan).

- J. Andelsklass B SEK C – Utdelande (se § 12.2 nedan), som handlas i svenska kronor (se § 9.2 nedan) och har en högsta fast avgift om 0,6 procent per år och en högsta resultatbaserad avgift om 20 procent av den del av totalavkastningen som överstiger fondens jämförelseindex (se § 11.2 nedan) samt är förenad med villkor för distribution (se § 9.3 nedan).
- K. Andelsklass A EUR C – Ackumulerande, dvs. icke utdelande (se § 12.1 nedan), som handlas i euro (se § 9.2 nedan) och har en högsta fast avgift om 0,6 procent per år och en högsta resultatbaserad avgift om 20 procent av den del av totalavkastningen som överstiger fondens jämförelseindex (se § 11.2 nedan) samt är förenad med villkor för distribution, (se § 9.3 nedan).
- L. Andelsklass B EUR C – Utdelande (se § 12.2 nedan), som handlas i euro (se § 9.2 nedan) och har en högsta fast avgift om 0,6 procent per år och en högsta resultatbaserad avgift om 20 procent av den del av totalavkastningen som överstiger fondens jämförelseindex (se § 11.2 nedan) samt är förenad med villkor för distribution, (se § 9.3 nedan).
- M. Andelsklass A NOK C – Ackumulerande, dvs. icke utdelande (se § 12.1 nedan), som handlas i norska kronor (se § 9.2 nedan) och har en högsta fast avgift om 0,6 procent per år och en högsta resultatbaserad avgift om 20 procent av den del av totalavkastningen som överstiger fondens jämförelseindex (se § 11.2 nedan) samt är förenad med villkor för distribution, (se § 9.3 nedan).
- N. Andelsklass B NOK C – Utdelande (se § 12.2 nedan), som handlas i norska kronor (se § 9.2 nedan) och har en högsta fast avgift om 0,6 procent per år och en högsta resultatbaserad avgift om 20 procent av den del av totalavkastningen som överstiger fondens jämförelseindex (se § 11.2 nedan) samt är förenad med villkor för distribution, (se § 9.3 nedan).
- O. Andelsklass A DKK C – Ackumulerande, dvs. icke utdelande (se § 12.1 nedan), som handlas i danska kronor (se § 9.2 nedan) och har en högsta fast avgift om 0,6 procent per år och en högsta resultatbaserad avgift om 20 procent av den del av totalavkastningen som överstiger fondens jämförelseindex (se § 11.2 nedan) samt är förenad med villkor för distribution, (se § 9.3 nedan).
- P. Andelsklass B DKK C – Utdelande (se § 12.2 nedan), som handlas i danska kronor (se § 9.2 nedan) och har en högsta fast avgift om 0,6 procent per år och en högsta resultatbaserad avgift om 20 procent av den del av totalavkastningen som överstiger fondens jämförelseindex (se § 11.2 nedan) samt är förenad med villkor för distribution, (se § 9.3 nedan).

§ 2 Fondförvaltare

Fonden förvaltas av Lannebo Fonder AB, organisationsnummer 556584-7042, nedan kallat fondbolaget. Fondbolaget för register över samtliga andelsägare och panthavare.

§ 3 Förvaringsinstitut och dess uppgifter

Förvaringsinstitut för fonden är Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), organisationsnummer 502032-9081.

Förvaringsinstitutet har till uppgift att övervaka fondens penningflöden samt ska förvara fondens tillgångar. Förvaringsinstitutet ska verkställa fondbolagets instruktioner som avser fonden om de inte strider mot bestämmelserna i LAIF eller annan författning eller mot fondbestämmelserna samt se till att

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

Förvaringsinstitutets närmare uppgifter regleras i LAIF och kommissionens delegerade förordning (EU) 231/2013 av den 19 december 2012 om komplettering av Europaparlamentets och rådets direktiv 2011/61/EU vad gäller undantag, allmänna verksamhetsvillkor, förvaringsinstitut, finansiell hävstång, öppenhet och tillsyn.

§ 4 Fondens karaktär

Fonden är en aktivt förvaltnad aktiefond som har en huvudsaklig inriktning mot Norden men som även har en möjlighet att till viss del göra placeringar på den europeiska marknaden. Fonden är i övrigt inriktad mot fastighetsbolag och närliggande sektorer så som exempelvis byggsektorn, bostadsutveckling samt infrastruktur.

Fonden har som bas en lång aktieportfölj, till vilken förvaltarna kan addera såväl långa (innehavda) som korta (sålda eller s.k. blankade) positioner i aktier och aktierelaterade instrument samt ränterelaterade instrument. Fonden har som bas en aktieportfölj med en brutto- och nettoexponering om cirka 100 procent av fondens värde, eller mindre för att säkerställa en nödvändig likviditet i fonden. Därutöver kan en ökad exponering skapas genom att fonden tar långa och/eller korta positioner. Exponeringen som dessa positioner föranleder innebär att fondens bruttoexponering kan ökas med upp till 160 procent av fondens värde. Utgångspunkten är att denna ytterligare exponering, utöver de initiala 100 procenten på långsidan, ska vara ungefär lika stor på kortsidan som långsidan. Fonden ska ha en bruttoexponering som inte överstiger 260 procent av fondens värde, och en lång nettoexponering om cirka 100 procent av fondens värde eller mindre med hänsyn till nödvändig likviditet i fonden.

Fonden har som övergripande finansiell målsättning att, under iakttagande av tillbörlig försiktighet, åstadkomma högsta möjliga värdetillväxt och att en god riskspridning erhålls.

§ 5 Fondens placeringsinriktning

Fondens medel får vara placerade i överlåtbara värdepapper, penningmarknadsinstrument, derivatinstrument, fondandelar samt på konto i kreditinstitut. Fonden får placera högst 10 procent av dess värde i andra fonder eller fondföretag.

Fonden ska fortlöpande ha en nettoexponering mot aktier och/eller andra aktierelaterade finansiella instrument uppgående till lägst 90 procent av fondens värde. I denna kategori ingår förutom stamaktier även bl.a. preferensaktier och konvertibler.

Vidare ska fonden ha en nettoexponering uppgående till lägst 90 procent av fondens värde hänförlig till fastighetssektorn och närliggande sektorer så som exempelvis byggsektorn och bostadsutveckling.

Fonden har en huvudsaklig geografisk inriktning mot Norden. Fondens medel får som ett led i denna inriktning bl.a. placeras i aktier eller andra finansiella instrument som vid investeringstillfället är eller inom ett år från emissionen avses bli upptagna till handel på en reglerad marknad i Norden eller föremål för regelbunden handel vid någon annan marknad i Norden som är reglerad och öppen för allmänheten eller som är utgivna av emittenter som vid investeringstillfället har sitt säte i Norden. Fondens medel får även placeras i aktier eller andra finansiella instrument som vid investeringstillfället handlas i svenska kronor eller en annan lokal nordisk valuta. Fonden får fortlöpande ha en nettoexponering uppgående till högst 15 procent av fondens värde mot placeringar med inriktning mot Europa.

Oavsett vad som angivits ovan om fondens bransch- och geografiska inriktning får fonden innehå sådana finansiella instrument som kommer att ingå i fonden på grund av ett tidigare innehav, t.ex. till följd av uppköp, avknoppningar eller andra företagshändelser.

Underliggande tillgångar till derivatinstrument som ingår i fonden ska utgöras av eller hänföra sig till tillgångar enligt 5 kap. 12 § första stycket lagen (2004:46) om värdepappersfonder, nedan kallad LVF.

För förvaltningen av medel i en specialfond gäller 5 kap. LVF, om inte Finansinspektionen har tillåtit undantag. Fonderna har beviljats följande undantag från bestämmelserna i LVF såvitt avser placeringsinriktningen:

- Med undantag från 5 kap. 5 § LVF får placeringar i sådana överlåtbara värdepapper och penningmarknadsinstrument som avses i 5 kap. 5 § LVF sammantaget högst uppgå till 20 procent av fondens värde.
- Med undantag från 5 kap. 6 § första stycket, andra stycket 3 och sista stycket samt 21 § LVF får överlåtbara värdepapper och penningmarknadsinstrument från en och samma emittent inte utgöra mer än 25 procent av fondens värde. För korta positioner gäller dock att exponeringen mot en enskild emittent inte får uppgå till mer än 15 procent av fondens värde. För överlåtbara värdepapper och penningmarknadsinstrument som avses i 5 kap. 5 § LVF får exponeringen mot en enskild emittent inte uppgå till mer än 10 procent av fondens värde. Det sammanlagda värdet av de innehav som vart och ett överstiger fem procent av fondens värde får inte överstiga 65 procent av fondens värde.
- Med undantag från 5 kap. 11 § LVF får insättningar i ett och samma kreditinstitut eller i kreditinstitut som ingår i samma företagsgrupp uppgå till högst 25 procent av fondens värde.
- Med undantag från 5 kap. 13 § andra stycket LVF och 25 kap. 6 § FFFS 2013:9 får fondens sammanlagda exponeringar, beräknade enligt åtagandemetoden, uppgå till högst 260 procent av fondens värde.
- Med undantag från 5 kap. 14 § LVF får fondens exponering mot en och samma motpart vid transaktioner med OTC-derivat uppgå till högst 20 procent av fondens värde, när motparten är ett kreditinstitut.
- Med undantag från 5 kap. 19 § första stycket 2 LVF får fonden innehå obligationer som överstiger 10 procent av de instrument som en och samma emittent gett ut, dock maximalt 25 procent.
- Med undantag från 5 kap. 19 § första stycket 3 LVF får fonden innehå penningmarknadsinstrument som överstiger 10 procent av de instrument som en och samma emittent gett ut, dock maximalt 25 procent.
- Med undantag från 5 kap. 20 § första stycket LVF får fonden förvärva aktier med sådan rösträtt att det är möjligt för fondbolaget att, genom fondens innehav, utöva ett väsentligt inflytande över ledningen av ett företag, dock begränsat till 25 procent av rösterna i ett företag.
- Med undantag från 5 kap. 6 § sista stycket, 11 § samt 21 § respektive 22 § LVF får exponeringar mot ett och samma företag eller mot företag i en och samma företagsgrupp inte utgöra mer än 45 procent av fondens värde.
- Med undantag från 5 kap. 23 § första stycket 1 LVF får upptagna penninglån utgöra högst 20 procent av fondens värde.

Det faktum att fonden kan komma att innehå stora positioner i bolag koncentrerade till en viss sektor där likviditeten i aktierna kan vara begränsad gör att risknivån tidvis kan vara högre än den som gäller för

aktiemarknaden som helhet. Det riskmått som används är standardavvikelsen för variationen i fondens totala avkastning. Fondbolaget eftersträvar att fondens genomsnittliga standardavvikelse ska uppgå till mellan 10 och 30 procent, rullande 24 månader. Det bör uppmärksammas att den eftersträvade genomsnittliga risknivån kan komma att över- eller underskridas vid ovanliga marknadsförhållanden eller extraordinära förhållanden.

§ 6 Marknadsplatser

Fondens medel får placeras på en reglerad marknad eller en motsvarande marknad samt på någon annan marknad, inom eller utanför EES, som är reglerad och öppen för allmänheten (exempelvis en MTF-plattform).

§ 7 Särskild placeringsinriktning

Fonden får använda sig av sådana överlåtbara värdepapper och penningmarknadsinstrument som avses i 5 kap. 5 § LVF.

Fonden får använda derivatinstrument som ett led i fondens placeringsinriktning. Fonden får placera i OTC-derivat enligt 5 kap. 12 § andra stycket LVF.

Fonden får använda sådana tekniker och instrument som avses i 25 kap. 21 § Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2013:9) om värdepappersfonder för att skapa hävstång.

§ 8 Värdering

Fondens värde beräknas genom att från tillgångarna avdras de skulder som avser fonden, däri inbegripna bl.a. ej debiterade skatter enligt fondbolagets bestämmande samt de avgifter som framgår av § 11 nedan.

Fondens tillgångar beräknas enligt följande:

- Överlåtbara värdepapper, penningmarknadsinstrument, derivatinstrument och fondandelar värderas till gällande marknadsvärde (i första hand används marknadspriser). Om sådana kurser inte kan erhållas eller är missvisande enligt fondbolagets bedömning, får överlåtbara värdepapper, penningmarknadsinstrument, derivatinstrument och fondandelar upptas till det värde som fondbolaget på objektiv grund bestämmer.
- För sådana överlåtbara värdepapper och penningmarknadsinstrument som avses i 5 kap. 5 § LVF fastställs ett marknadsvärde enligt särskild värdering. Till grund för den särskilda värderingen kan läggas bl.a.; marknadspriser från icke reglerad marknad eller s.k. market maker, annat finansiellt instrument upptaget till handel på reglerad marknad eller index med justering för skillnader i t.ex. kreditrisk och likviditet (referensvärdering), diskonterade kassaflöden (nuvärdesvärdering) eller kapitalandel av det egna kapitalet (bokslutsvärdering).
- För OTC-derivat fastställs ett marknadsvärde enligt särskild värdering. Till grund för den särskilda värderingen läggs; marknadspriser från icke godkänd reglerad marknad eller s.k. market maker, en referensvärdering baserad på ett liknande derivat upptaget till handel på reglerad marknad eller ett marknadsvärde baserat på allmänt vedertagna värderingsmodeller (t.ex. Black & Scholes för europeiska optioner).
- Likvida medel inklusive insättningar på bankräkning, korta placeringar på penningmarknaden och medel på konto i kreditinstitut.
- Upplupna räntor.

- Upplupna utdelningar.
- Ej likviderade försäljningar.
- Övriga fordringar avseende fonden.

Fondens skulder beräknas enligt följande:

- Upplupen förvaltningsersättning.
- Ersättning till förvaringsinstitut.
- Ej likviderade köp.
- Skatteskulder.
- Övriga skulder avseende fonden.

Då fonden har flera andelsklasser, som är förenade med olika villkor i vissa avseenden, måste fondbolaget ta hänsyn till detta vid beräkning av värdet av en fondandel i respektive andelsklass. Värdet av en fondandel i en särskild andelsklass i fonden utgörs av andelsklassens värde delat med antalet utestående andelar i den aktuella andelsklassen.

Värdet av en fondandel ska normalt månatligen (sista bankdagen varje månad) beräknas av fondbolaget. Detta avviker från vad som gäller enligt 4 kap. 10 § femte stycket LVF.

§ 9 Försäljning och inlösen av fondandelar

§ 9.1 Allmänna bestämmelser

Försäljning (andelsägares köp) kan ske per fondens startdatum och normalt den sista bankdagen varje månad. Inlösen (andelsägares försäljning) kan normalt ske den sista bankdagen varje månad. Detta avviker från 4 kap. 13 § första stycket första meningen LVF.

Begäran om försäljning eller inlösen görs på det sätt som vid var tid anges på fondbolagets webbplats, www.lannebo.se, eller enligt de anvisningar som kan erhållas av fondbolaget.

Begäran om försäljning som kommit fondbolaget tillhanda senast klockan 16.00 senast 2 bankdagar innan den sista bankdagen i månaden, eller klockan 12.00 halvdagar, verkställs sista bankdagen i månaden. Begäran som kommit fondbolaget tillhanda senare än klockan 16.00 2 bankdagar innan sista bankdagen i månaden, eller klockan 12.00 halvdagar, verkställs nästkommande månad. Försäljning av andelar sker, vid första inbetalningen, till ett minsta belopp om 100 000 kronor eller motsvarande belopp i euro, norska kronor eller danska kronor. Därefter sker försäljning till ett minsta belopp om 100 kronor eller motsvarande belopp i euro, norska kronor eller danska kronor per inbetalning.

Begäran om inlösen som kommit fondbolaget tillhanda senast klockan 16.00 15 bankdagar innan sista bankdagen i månaden, eller klockan 12.00 halvdagar, verkställs sista bankdagen i månaden. Begäran som kommit fondbolaget tillhanda senare än klockan 16.00 15 bankdagar innan sista bankdagen i månaden, eller klockan 12.00 halvdagar, verkställs nästkommande månad.

Vid inlösen kan en andelsägare, om denne ger sitt samtycke härtill, som likvid, helt eller delvis, komma att erhålla finansiella instrument som fonden innehar vid tidpunkten för inlösen, dock endast om fondbolaget anser att detta är nödvändigt i syfte att tillvarata samtliga andelsägarnas intressen. Den del av likviden som ska utgöras av finansiella instrument ska antingen motsvara sammansättningen av fondens totala innehav av finansiella instrument vid tidpunkten för inlösen eller ha en sådan annan sammansättning som säkerställer en likabehandling av andelsägarna.

Inlösenlikvid erhålls senast 15 bankdagar efter inlösendagen.

Måste medel för inlösen anskaffas genom försäljning av värdepapper, ska sådan försäljning ske och inlösen verkställas så snart som möjligt.

Begäran om försäljning eller inlösen får återkallas endast om fondbolaget medger detta.

Försäljnings- eller inlösenpriset för fondandel ska normalt vara fondandelsvärdet den bankdag försäljning eller inlösen sker. Försäljning och inlösen sker till en kurs som inte är känd för andelsägaren vid tillfället för begäran om försäljning respektive inlösen.

Uppgift om försäljnings- och inlösenkurs meddelas köpande respektive säljande andelsägare inom 15 bankdagar.

I syfte att undvika att fondens förvaltade kapital kan komma att uppgå till en storlek som innebär att fonden inte kan förvaltas på ett för fonden och befintliga fondandelsägare optimalt sätt, har fondbolaget rätt att besluta om stängning av fonden som innebär att försäljning av nya andelar inte kan ske. Sådant beslut om stängning förutsätter att fondens förvaltade kapital uppgår till en storlek som överskrider den av fondbolaget fastställda kapitalgränsen för en optimal förvaltning. Den av fondbolaget fastställda kapitalgränsen för en optimal förvaltning framgår av fondbolagets informationsbroschyr.

Beslut om stängning av fonden ska kommuniceras i anslutning till beslutet, dock senast 20 dagar före den dag varefter beslutet om stängning ska träda i kraft och fonden stängs. Fondbolaget ska i samband med beslutet om stängning av fonden besluta om ett högsta sammanlagt belopp för försäljning av fondandelar fram till dess att beslutet om stängning av fonden trätt i kraft, som dock kan fastställas till lägst sammanlagt 50 miljoner kronor. Vid eventuell överteckning ska tilldelning av nya andelar ske pro rata baserat på storleken på det begärda köpebeloppet.

Fondbolagets beslut om öppning av fonden ska likaledes kommuniceras i anslutning till beslutet, dock senast 30 dagar före den dag som försäljning av nya andelar ånyo kan ske.

Information om beslut om stängning respektive öppning av fonden ska tillställas andelsägare till den av fondbolaget registrerade adressen.

9.2 Villkor för i vilken valuta försäljning och inlösen av fondandelar sker

Försäljning och inlösen av fondandelar i andelsklasserna A SEK, B SEK, A SEK C och B SEK C sker i svenska kronor.

Försäljning och inlösen av fondandelar i andelsklasserna A EUR, B EUR, A EUR C och B EUR C sker i euro.

Försäljning och inlösen av fondandelar i andelsklass A NOK, B NOK, A NOK C och B NOK C sker i norska kronor.

Försäljning och inlösen av fondandelar i andelsklass A DKK, B DKK, A DKK C och B DKK C sker i danska kronor.

§ 9.3 Villkor för distribution av fondandelar i andelsklass A SEK C, A EUR C, A NOK C, A DKK C, B SEK C, B EUR C, B NOK C och B DKK C

Andelsklasserna A SEK C, A EUR C, A NOK C, A DKK C, B SEK C, B EUR C, B NOK C och B DKK C är enbart öppna för försäljning av fondandelar som sker i samband med att

- en distributör, som ingått ett avtal med fondbolaget, tillhandahåller investeringsrådgivning på oberoende grund eller portföljförvaltning till en kund och därmed inte får ta emot och behålla ersättning från fondbolaget utan tar betalt direkt av kunden, och
- ett försäkringsföretag, som inom ramen för avtal med försäkringstagare investerar i fonden, och där avtal ingåtts mellan fondbolaget och försäkringsföretaget eller en försäkringsdistributör enligt vilket investering i andelsklassen är tillåten men där inte någon distributionsersättning till försäkringsföretaget eller försäkringsdistributören utgår från fondbolaget.

§ 10 Extraordinära förhållanden

Fonden kan stängas för försäljning och inlösen om sådana extraordinära förhållanden har inträffat som gör att en värdering av fondens tillgångar inte kan göras på ett sätt som säkerställer fondandelsägarnas lika rätt, exempelvis att en eller flera av de marknader som fondens handel sker på är helt eller delvis stängda.

§ 11 Avgifter och ersättning

§ 11.1 Villkor för avgifter för andelsklass A SEK, A EUR, A NOK, A DKK, B SEK, B EUR, B NOK och B DKK

Ersättning ska betalas till fondbolaget i form av dels fast ersättning, dels resultatbaserad ersättning.

Fast ersättning

Fonden ska betala ersättning till fondbolaget och förvaringsinstitutet enligt följande.

- Till **fondbolaget** utgår ersättning i form av en fast avgift. Den högsta avgiften är 1,05 procent per år av andelsklassens andel av fondens värde. I denna avgift ingår ersättning för fondens förvaltning och kostnader för tillsyn och revisorer.
- Till **förvaringsinstitutet** utgår ersättning för utförande av förvaringsinstitutets uppgifter. Avgiftsuttaget får uppgå till högst 0,05 procent per år av andelsklassens andel av fondens värde.

Den högsta avgiften som får tas ur fonden enligt i och ii ovan är 1,1 procent per år av andelsklassens andel av fondens värde.

Resultatbaserad ersättning

Till fondbolaget ska även en resultatbaserad avgift utgå om 20 procent av den del av totalavkastningen för en andelsklass som överstiger fondens jämförelseindex VINX Real Estate SEK NI (i tillämpliga fall omräknat till samma valuta som andelsklassen handlas i). Den prestationsbaserade ersättningen beräknas efter avdrag av den fasta ersättningen. Det finns således inget tak för avgiftens storlek utan denna kommer helt att bero på andelskursen utveckling.

Om andelsklassens utveckling är negativ, men ändå överstiger jämförelseindex kan resultatbaserad avgift utgå. Den resultatbaserade avgiften beräknas och dras från fondens konto månatligen. Om en andelsklass en viss månad uppnår en totalavkastning som understiger jämförelseindex och om andelsklassen under en senare månad uppnår en totalavkastning som överstiger jämförelseindex ska inget resultatbaserat arvode utgå förrän tidigare perioders underavkastning kompenserats. Således tillämpas det s.k. "high water mark" systemet vid uttagande av avgiften. High water mark får inte återställas.

Den resultatbaserade avgiften beräknas enligt en kollektiv modell. Detta betyder att samtliga andelsägare betalar lika mycket per fondandel i eventuell resultatbaserad avgift för en given månad och att allas eventuella underavkastning måste kompenseras innan någon enskild andelsägare behöver erlägga avgift. Någon kompensation för eventuell underavkastning utgår dock inte för den andelsägare som säljer sina andelar. Rätten för kompensation gäller endast de andelsägare som är kvar i andelsklassen och tas från den eventuella överavkastning som blir i framtiden. Den underavkastning som ska kompenseras av framtida överavkastning innan resultatbaserad avgift tas ut förändras med utvecklingen för jämförelseindex.

§ 11.2 Villkor för avgifter för andelsklass A SEK C, A EUR C, A NOK C, A DKK C, B SEK C, B EUR C, B NOK C och B DKK C

Ersättning ska betalas till fondbolaget i form av dels fast ersättning, dels resultatbaserad ersättning.

Fast ersättning

Ersättning ska betalas till fondbolaget och förvaringsinstitutet enligt följande.

- i. Till **fondbolaget** utgår ersättning i form av en fast avgift. Den högsta avgiften är 0,55 procent per år av andelsklassens andel av fondens värde. I denna avgift ingår ersättning för fondens förvaltning, med undantag för sådan ersättning till distributörer som avses i § 9.3 ovan, och kostnader för tillsyn och revisorer.
- ii. Till **förvaringsinstitutet** utgår ersättning för utförande av förvaringsinstitutets uppgifter. Avgiftsuttaget får uppgå till högst 0,05 procent per år av andelsklassens andel av fondens värde.

Den högsta avgift som får tas ur fonden enligt i och ii ovan är 0,6 procent per år av andelsklassens andel av fondens värde. I denna avgift ingår ersättning för fondens förvaltning, med undantag för sådan ersättning till distributörer som avses i § 9.3 ovan, och kostnader för förvaring, tillsyn och revisorer.

Resultatbaserad ersättning

Till fondbolaget ska även en resultatbaserad avgift utgå om 20 procent av den del av totalavkastningen för en andelsklass som överstiger fondens jämförelseindex VINX Real Estate SEK NI (i tillämpliga fall omräknat till samma valuta som andelsklassen handlas i). Den prestationsbaserade ersättningen beräknas efter avdrag av den fasta ersättningen. Det finns således inget tak för avgiftens storlek utan denna kommer helt att bero på andelskursen utveckling.

Om andelsklassens utveckling är negativ, men ändå överstiger jämförelseindex kan resultatbaserad avgift utgå. Den resultatbaserade avgiften beräknas och dras från fondens konto månatligen. Om en andelsklass en viss månad uppnår en totalavkastning som understiger jämförelseindex och om andelsklassen under en senare månad uppnår en totalavkastning som överstiger jämförelseindex ska inget resultatbaserat arvode utgå förrän tidigare perioders underavkastning kompenseras. Således tillämpas det s.k. "high water mark" systemet vid uttagande av avgiften. High water mark får inte återställas.

Den resultatbaserade avgiften beräknas enligt en kollektiv modell. Detta betyder att samtliga andelsägare betalar lika mycket per fondandel i eventuell resultatbaserad avgift för en given månad och att allas eventuella underavkastning måste kompenseras innan någon enskild andelsägare behöver erlägga avgift. Någon kompensation för eventuell underavkastning utgår dock inte för den andelsägare som säljer sina andelar. Rätten för kompensation gäller endast de andelsägare som är kvar i andelsklassen och tas från den eventuella överavkastning som blir i framtiden. Den underavkastning som ska kompenseras av framtida överavkastning innan resultatbaserad avgift tas ut förändras med utvecklingen för jämförelseindex.

§ 11.3 Kurtage m.m.

Transaktionskostnader såsom kurtage vid fondens köp och försäljning av finansiella instrument belastas fonden samt skatt. Vidare får fonden belastas med kostnader för analys.

§ 12 Utdelning

§ 12.1 Villkor för utdelning för andelsklass A SEK, A EUR, A NOK, A DKK, A SEK C, A EUR C, A NOK C och A DKK C – Ackumulerande (icke utdelande) andelsklasser

I andelsklasserna lämnas som huvudregel ingen utdelning. Fondbolaget kan dock besluta om en utdelning till fondandelsägarna om det, enligt fondbolagets bedömning, är nödvändigt för att ta tillvara andelsägarnas gemensamma intresse. Utdelning lämnas då i en sådan omfattning och på den dag som bedöms lämplig. För den utdelning som belöper på en fondandel ska fondbolaget, efter eventuellt avdrag för preliminär skatt, förvärva nya fondandelar för den andelsägares räkning, som på fastställd dag är registrerad för fondandelen. På en fondandelsägares begäran ska utdelning – efter eventuellt skatteavdrag – i stället utbetalas till andelsägaren. En sådan begäran ska framställas senast den dag som fondbolaget bestämt.

§ 12.2 Villkor för utdelning för andelsklass B SEK, B EUR, B NOK, B DKK, B SEK C, B EUR C, B NOK C och B DKK C – Utdelande andelsklasser

Årlig utdelning

I andelsklasserna lämnas utdelning. Fondbolaget fattar årligen beslut om den utdelning som ska betalas till fondandelsägare av den utdelande andelsklassen. Utdelning beräknas utifrån den utdelande andelsklassens andel av fondens värde. Som utgångspunkt för bestämmande av storleken på utdelningen beaktas förändringen i värde på en fondandel i den utdelande andelsklassen som innehafts sedan föregående utdelning. Fondbolaget kan komma att fastställa utdelningen till ett högre eller lägre belopp än värdeförändringen. För närmare uppgift om målsättningen avseende utdelningens storlek hänvisas till informationsbroschyren. Vad avser fondens första utdelning ska vad som ovan sägs om föregående utdelning i stället avse tidpunkten för införandet av den utdelande andelsklassen.

För den utdelning som belöper på en fondandel ska fondbolaget, efter eventuellt avdrag för preliminär skatt, betala ut utdelningen kontant om inte särskild begäran om återinvesterad utdelning gjorts. Begäran om återinvesterad utdelning ska ske skriftligt och vara fondbolaget tillhanda senast tio bankdagar före avstämningsdagen för utdelning. Utbetalning av utdelning ska ske under januari månad året efter räkenskapsårets utgång, till andelsägare som är på av fondbolaget bestämd avstämningsdag registrerad andelsägare i den utdelande andelsklassen.

Utdelningen påverkar relationen mellan värdet på andelar som är ackumulerande och värdet på andelar som är utdelande genom att värdet på de utdelande fondandelarna minskar i relation till utdelningens storlek.

Ytterligare utdelning

I andelsklasserna lämnas som huvudregel ingen ytterligare utdelning. Fondbolaget kan dock besluta om ytterligare utdelning till fondandelsägarna om det, enligt fondbolagets bedömning, är nödvändigt för att ta tillvara andelsägarnas gemensamma intresse. Utdelning lämnas då i en sådan omfattning och på den dag som bedöms lämplig. För sådan utdelning som belöper på en fondandel ska fondbolaget, efter eventuellt avdrag för preliminär skatt, förvärva nya fondandelar för den andelsägares räkning, som på fastställd dag är registrerad för fondandelen. På en fondandelsägares begäran ska utdelning – efter eventuellt skatteavdrag – i stället utbetalas till andelsägaren. En sådan begäran ska framställas senast den dag som fondbolaget bestämt.

§ 13 Fondens räkenskapsår

Räkenskapsår för fonden är kalenderår.

§ 14 Halvårsredogörelse och årsberättelse, ändring av fondbestämmelserna

Fondbolaget ska upprätta årsberättelse och halvårsredogörelse. Handlingarna ska på begäran kostnadsfritt skickas till andelsägarna och finnas tillgängliga hos fondbolaget och förvaringsinstitutet senast fyra månader efter räkenskapsårets utgång (årsberättelse) respektive två månader efter halvårsskiftet (halvårsredogörelse).

Ändring av fondbestämmelser får endast ske genom beslut av fondbolagets styrelse, och ska underställas Finansinspektionen för godkännande. Sedan ändring godkänts ska beslutet hållas tillgängligt hos fondbolaget och förvaringsinstitutet samt tillkännages på sätt Finansinspektionen anvisar.

§ 15 Pantsättning av fondandelar

Fondandelsägare kan pantsätta sina andelar i fonden, såvida inte fondandelsägaren är ett försäkringsbolag som placerat försäkringspremier för försäkringstagares räkning enligt försäkringsrörelselagen (2010:2043) eller ett pensionssparinstitut som placerat pensionssparmedel för pensionssparares räkning enligt lagen (1993:931) om individuellt pensionssparande.

Vid pantsättning ska fondandelsägaren eller företrädare för denna och/eller panthavaren skriftligen underrätta fondbolaget härom. Av underrättelsen ska framgå:

- vem som är fondandelsägare,
- vem som är panthavare,
- vilka fondandelar som omfattas av pantsättningen, och
- eventuella begränsningar av pantsättningens omfattning.

Fondbolaget ska anteckna pantsättningen i registret över fondandelsägare samt skriftligen underrätta fondandelsägaren om registreringen av pantsättningen. Pantsättningen upphör när panthavaren skriftligen meddelat fondbolaget härom. Fondbolaget har rätt att ta ut ersättning av andelsägaren för registreringen. Denna avgift får högst uppgå till 500 kronor.

§ 16 Ansvarsbegränsning

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.

Fondbolaget ansvarar inte för skada orsakad av sådan yttre 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 fondbolaget ansvarar inte för skada som uppkommer i anledning av förfogandeinskränkning som kan komma att tillämpas mot fondbolaget eller förvaringsinstitutet beträffande finansiella instrument.

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 det sätt som anges i gällande förvaringsinstitutsavtal mellan förvaringsinstitutet och fondbolaget.

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 ansvarig för indirekt skada.

Föreligger hinder för fondbolaget eller förvaringsinstitutet att helt eller delvis verkställa åtgärder på grund av omständighet som anges i andra stycket, får åtgärden uppskjutas till dess hindret har upphört. I händelse av uppskjuten betalning till följd av sådan omständighet ska fondbolaget eller förvaringsinstitutet inte erlägga dröjsmålsränta. Om ränta är utfäst, ska fondbolaget eller förvaringsinstitutet betala ränta efter den räntesats som gällde på förfallodagen.

Är förvaringsinstitutet till följd av omständighet som anges i andra stycket förhindrad att ta emot betalning för fonden, har förvaringsinstitutet för den tid under vilken hindret förelegat rätt till ränta endast enligt de villkor som gällde på förfallodagen.

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.

Fondbolaget har skadeståndsansvar enligt 8 kap. 28–31 §§ LAIF. Förvaringsinstitutet har skadeståndsansvar enligt 9 kap. 22 § LAIF. Fondbolagets och förvaringsinstitutets skadeståndsansvar enligt nämnda bestämmelser i LAIF gäller oaktat vad som annars anges i denna § 16.

§ 17 Tillåtna investerare

Det förhållandet att fonden riktar sig till allmänheten innebär inte att den riktar sig till sådana investerare vars försäljning av andel i fonden eller deltagande i övrigt i fonden står i strid med bestämmelserna i svensk eller utländsk lag eller föreskrift. Inte heller riktar sig fonden till sådana investerare vars försäljning 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 försäljning till sådan investerare som avses ovan i detta stycke.

Fondbolaget får lösa in andelsägares andelar i fonden – mot andelsägares bestridande – om det skulle visa sig att andelsägare tecknat för andel i fonden i strid med bestämmelser i svensk eller utländsk lag eller föreskrift eller att fondbolaget på grund av andelsägares försäljning 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.

Inlösen enligt föregående stycke ska verkställas omedelbart. Vad som stadgas om utbetalning av inlösenlikvid i § 9 ovan ska äga tillämpning även vid fall av inlösen enligt denna § 17.

Fondbestämmelserna fastställdes av fondbolagets styrelse den 28 september 2021.