

IKC Fastighetsfond

§ 1 Fondens namn och rättsliga ställning

Fondens namn är IKC Fastighetsfond, nedan kallad Fonden. Fonden är en värdepappersfond enligt lagen (2004:46) om värdepappersfonder, nedan kallad LVF, och vänder sig till allmänheten. Fondförmögenheten ägs av fondandelsägarna gemensamt och varje fondandel i en andelsklass medför lika rätt till den egendom som ingår i Fonden. Fonden kan inte förvärva rättigheter eller ikläda sig skyldigheter. Egendom som ingår i Fonden får inte utmätas och fondandelsägarna svarar inte för förpliktelser som avser Fonden. Det fondbolag som anges i § 2 företräder Fonden och fondandelsägarna i alla frågor som rör Fonden. Fondbolaget beslutar om den egendom som ingår i Fonden samt utövar de rättigheter som härrör ur egendomen.

Fonden är ingen juridisk person och kan således inte föra talan i domstol. Verksamheten bedrivs enligt dessa fondbestämmelser, bolagsordningen för fondbolaget, LVF och övriga tillämpliga författningar.

Fonden består av följande andelsklasser:

- A) Fast årlig förvaltningsavgift om högst 1,00 % av fondandelsvärdet.
- B) Fast årlig förvaltningsavgift om högst 0,6 % av fondandelsvärdet. Lägsta första teckningsbelopp SEK 100 000, därefter inga begränsningar.
- C) Fast årlig förvaltningsavgift om högst 0,9 % av fondandelsvärdet samt prestationsbaserat arvode om 20 % enligt § 11.

§ 2 Fondförvaltare

Fonden förvaltas av ISEC Services AB, org. nr. 556542-2853, nedan kallat fondbolaget.

§ 3 Förvaringsinstitutet och dess uppgifter

Fondens tillgångar förvaras av Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), organisationsnummer 502032-9081, ("Förvaringsinstitutet").

.

Förvaringsinstitutet skall ta emot och förvara den egendom som ingår i Fonden samt verkställa Fondbolagets instruktioner som avser värdepappersfonden om de inte strider mot bestämmelser i lagen om värdepappersfonder, annan författning eller mot fondbestämmelserna samt se till att

- försäljning, inlösen och makulering av fondandelar sker i enlighet med bestämmelserna i lagen och fondbestämmelserna,
- fondandelarnas värde beräknas enligt bestämmelserna i lagen och fondbestämmelserna,
- ersättningar för transaktioner som berör en fonds tillgångar betalas in till Fonden utan dröjsmål, och
- Fondens intäkter används i enlighet med bestämmelserna i lagen och fondbestämmelserna

Förvaringsinstitutet skall handla oberoende av Fondbolaget och uteslutande i fondandelsägarnas intresse.

§ 4 Fondens karaktär

Fonden är en aktivt förvaltat aktiefond med särskild inriktning mot bygg- och fastighetsmarknaden. Fonden kan också investera i bolag som bedriver hotellverksamhet. Fondens investeringar sker på den nordiska marknaden. Fonden har som målsättning att överträffa utvecklingen för Fondens jämförelseindex som är SIX Nordic Real Estate.

§ 5 Fondens placeringsinriktning

§ 5.1 Fondens medel får placeras i tillgångsslagen överlåtbara värdepapper, penningmarknadsinstrument,

derivatinstrument, fondandelar samt på konto hos kreditinstitut. Maximalt 10 % av fondförmögenheten får placeras i andelar i andra fonder. Fondens medel får placeras i ETF:er (Exchange Traded Funds).

§ 5.2 Fondens medel får placeras i derivatinstrument (inklusive OTC-derivat) under förutsättning att underliggande tillgångar utgörs av eller hänför sig till tillgångar enligt 5 kap. 12 § första stycket LVF.

§ 5.3 Minst 90 % av Fondens medel investeras i aktier eller i aktierelaterade finansiella instrument med koppling till bygg-, fastighets- och/eller hotellverksamhet. Fondens investeringar sker på den nordiska marknaden.

§ 6 Särskilt om vilka marknader som Fondens medel får placeras på

Fondens medel får placeras på en reglerad marknad inom EES eller på en motsvarande marknad utanför EES. Handel får även ske på annan marknad inom eller utanför EES som är reglerad och öppen för allmänheten.

§ 7 Särskild placeringsinriktning

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

§ 7.2 Fondens medel får placeras i derivatinstrument, inklusive sådana OTC-derivat som avses i 5 kap 12 § andra stycket LVF, som ett led i fondens placeringsinriktning.

§ 8 Värdering

Värdet av en fondandel är respektive andelsklass del av Fondens värde delat med antalet utelöpande fondandelar för varje andelsklass. Andelsvärdet kan skilja mellan de olika andelsklasserna. Fondens värde beräknas genom att subtrahera skulderna (inklusive eventuella framtida skatteskulder) från tillgångarna..

Fondens tillgångar utgörs av:

- finansiella instrument,
- likvida medel,
- upplupna räntor,
- upplupna utdelningar,
- ej likviderade försäljningar,
- övriga fordringar avseende Fonden.

Fondens skulder utgörs av:

- ersättning till Fondbolaget,
- ej likviderade köp,
- skatteskulder,
- övriga skulder avseende Fonden.

Finansiella instrument värderas till rådande marknadsvärde varmed avses senaste betalkurs eller, om sådan inte finns, senaste köpkurs.

Saknas uppgifter om gällande marknadsvärden eller, om dessa enligt Fondbolagets bedömning är missvisande, får värdering ske till det värde som Fondbolaget på annan objektiv grund fastställer. Med objektiv grund avses exempelvis värdering baserad på marknadspriser från en icke reglerad marknad, oberoende mäklare eller andra oberoende källor.

För sådana överlåtbara värdepapper och penningmarknadsinstrument som avses i 5 kap. 5 § LVF fastställs ett marknadsvärde på objektiva grunder enligt särskild värdering som baseras på uppgifter om senaste betalkurs eller indikativ köpkurs från market-maker om sådan finns utsedd för emittenten.

Om sådan uppgift inte föreligger eller av Fondbolaget bedöms som ej tillförlitlig, fastställs marknadsvärdet genom t.ex. inhämtande av information från oberoende mäklare eller andra externa oberoende källor. Sådan information kan exempelvis vara emissionskurs eller kännedom om att affär gjorts till viss kurs i ifrågavarande tillgång. Likvida medel och kortfristiga fordringar, i form av tillgångar på bankräkning och korta placeringar på

penningmarknaden samt likvider för sålda värdepapper, värderas till det belopp varmed de beräknas inflyta.

För icke marknadsnoterade derivat, så kallade OTC-derivat, baseras värderingen i första hand på värdering från extern part och i andra hand på teoretisk modellvärdering, exempelvis Black & Scholes.

§ 9 Försäljning och inlösen av fondandelar

Fonden är öppen för försäljning (andelsägares köp) och inlösen (andelsägares försäljning) varje bankdag. Fonden är dock inte öppen för försäljning och inlösen de bankdagar då en eller flera marknadsplatser där Fonden placerar är helt eller delvis stängda om detta leder till att det inte är möjligt att fastställa tillgångarnas värde på ett sätt som säkerställer fondandelsägarnas lika rätt.

Försäljningspriset för fondandel ska vara fondandelsvärdet den bankdag försäljning sker. Inlösenpriset för en fondandel ska vara fondandelsvärdet den bankdag inlösen sker.

Begäran om försäljning respektive inlösen görs i enlighet med vad som anges i Fondens informationsbroschyr eller enligt de anvisningar som kan erhållas av Fondbolaget. Om begäran om teckning eller inlösen är Fondbolaget tillhanda senast vid den tidpunkt och i enlighet med de villkor som anges i informationsbroschyren, verkställs begäran på närmaste bankdag. Vid halva bankdagar kan bryttiden komma att tidigareläggas; aktuell tidpunkt framgår av Fondbolagets hemsida. Begäran som inkommer efter angiven tid verkställs nästkommande bankdag.

Försäljning och inlösen sker till en kurs som inte är känd för andelsägaren vid tillfället för begäran om försäljning respektive inlösen och likviden betalas ut senast fem bankdagar efter det att inlösen har verkställts. Måste medel för inlösen anskaffas genom försäljning av värdepapper, ska sådan försäljning ske och inlösen verkställas så snart som möjligt. Begäran om inlösen får återkallas endast om Fondbolaget medger detta.

Uppgift om försäljnings- och inlösenkurs offentliggörs på Fondbolagets webbplats, senast bankdagen efter den bankdag då fondandelsvärdet fastställts enligt ovan.

Fondbolaget får, enligt 4 kap. 13 a § LVF, senarelägga försäljning och inlösen av fondandelar, om det finns särskilda skäl för åtgärden och den är motiverad av hänsyn till andelsägarnas intresse.

Fondandelsvärdet offentliggörs dagligen på fondbolagets hemsida www.isec.com/funds.

§ 10 Stängning av Fonden vid extraordinära förhållanden

Fonden kan komma att stängas för in- och utträde om sådana extraordinära förhållanden har inträffat som gör att en värdering av Fondens tillgångar inte kan göras på ett sätt som säkerställer andelsägarnas lika rätt.

§ 11 Avgifter och ersättningar

För andelsklass A utgår årlig fast förvaltningsavgift om högst 1,00 % av fondandelsvärdet.

För andelsklass B utgår årlig fast förvaltningsavgift om högst 0,60 % av fondandelsvärdet.

För andelsklass C utgår årlig fast förvaltningsavgift om högst 0,9 % av fondandelsvärdet.

Avgifterna tillfaller Fondbolaget för dess förvaltning av Fonden.

I denna förvaltningsavgift ingår ersättning till förvaringsinstitutet, avgifter för revisor och avgifter till Finansinspektionen för tillsyn av Fonden.

Avgiften beräknas dagligen med 1/365- del och tas ut ur Fonden vid utgången av varje dag.

Transaktionskostnader hänförliga till köp och försäljningar av finansiella instrument belastas Fonden, liksom skatt.

Utöver fast förvaltningsavgift äger Fondbolaget, för andelsklass C, rätt till ett prestationsbaserat arvode som uppgår till 20 % av det belopp som Fondens avkastning överstiger jämförelseindex. Fondens jämförelseindex är SIX Nordic Real Estate Index.

Det prestationsbaserade arvodet tas ut efter att uttag av den fasta förvaltningsavgiften skett och beräknas enligt en kollektiv modell. Det betyder att samtliga andelsägare betalar lika mycket per fondandel i eventuellt

prestationsbaserat arvode och att allas eventuella underavkastningar måste kompenseras innan en enskild andelsägare behöver betala prestationsbaserat arvode. Underavkastning uppstår om Fonden en viss dag uppnår en totalavkastning som understiger jämförelseindex. Om Fonden en senare dag uppnår en totalavkastning som överstiger jämförelseindex kommer inte prestationsbaserat arvode att utgå förrän tidigare perioders underavkastning kompenseras. Någon kompensation för eventuell underavkastning utgår dock inte för den andelsägare som säljer sina andelar. Arvodet beräknas dagligen och utbetalas månadsvis. Räkneexempel för beräkning av detta arvode finns i informationsbroschyren för Fonden.

Se Fondens informationsbroschyr för uppgift om högsta fasta respektive prestationsbaserade avgift som får tas ut för förvaltningen av de värdepappersfonder, fondföretag, specialfonder och utländska alternativa investeringsfonder i vars fondandelar medlen placeras

§ 12 Utdelning

Fonden lämnar ingen utdelning.

§ 13 Fondens räkenskapsår

Fondens räkenskapsår sträcker sig från 1 januari till 31 december.

§ 14 Halvårsredogörelse och årsberättelse samt ändring av fondbestämmelserna

Fondbolaget ska lämna en halvårsredogörelse för räkenskapsårets sex första månader inom två månader från halvårets utgång samt en årsberättelse om Fonden inom fyra månader från räkenskapsårets utgång.

Redogörelserna finns tillgängliga på Fondbolagets hemsida för nedladdning där det även är möjligt att göra en beställning i tryckt version kostnadsfritt för de fondandelsägare som begär det. Dokumenten finns även tillgängliga i tryckt version hos Fondbolaget samt förvaringsinstitutet.

Ändring av fondbestämmelserna ska beslutas av Fondbolagets styrelse och ska underställas Finansinspektionen för godkännande. Efter godkännande ska fondbestämmelserna hållas tillgängliga hos Fondbolaget och förvaringsinstitutet samt, i förekommande fall, tillkännages på det sätt som Finansinspektionen anvisar.

§ 15 Pantsättning och överlåtelse

Andelar i Fonden kan inte pantsättas.

Det är inte möjligt att överlåta andelar i Fonden till någon annan.

§ 16 Ansvarsbegränsning

Fondbolaget

Fondbolaget ansvarar inte för 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 Fondbolaget är föremål för eller själv vidtar sådan konfliktåtgärd. Skada som uppkommer i andra fall ska inte ersättas av Fondbolaget om Fondbolaget iakttagit normal aktsamhet. Fondbolaget ansvarar inte i något fall för indirekt skada. Fondbolaget ansvarar inte heller för skada som förorsakas av – svensk eller utländsk – börs eller annan marknadsplats, depåbank, central värdepappersförvarare, clearingorganisation eller annan som tillhandahåller motsvarande tjänster och inte heller av annan uppdragstagare som Fondbolaget med tillbörlig omsorg anlitat eller som anvisats av Fondbolaget samt inte heller för skada som kan uppkomma med anledning av förfogandeinskränkning som kan komma att tillämpas mot Fondbolaget eller förvaringsinstitutet. Detsamma gäller skada som orsakats av att ovan nämnda organisationer eller uppdragstagare blivit insolventa.

Förvaringsinstitutet

För det fall Förvaringsinstitutet eller en Depåbank har förlorat finansiella instrument som depåförvaras av Förvaringsinstitutet under det mellan Fondbolaget och Förvaringsinstitutet ingånget avtal, ska Förvaringsinstitutet utan onödigt dröjsmål återlämna Finansiella instrument av samma slag eller utge ett belopp motsvarande värdet av sådant Finansiellt Instrument till Fondbolaget 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. Förvaringsinstitutet ansvarar vidare inte för 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.

Förvaringsinstitutet svarar inte för andra skador än sådan skada som anges i första stycket, om inte Förvaringsinstitutet uppsåtligt eller av oaktsamhet orsakat sådana skador. Förvaringsinstitutet svarar inte heller för sådana skador om omständigheter som anges i första stycket föreligger.

Förvaringsinstitutet svarar inte för skada som orsakats av svensk eller utländsk - börs eller annan Utförandeplats, Registrator, Clearingorganisation eller andra som tillhandahåller motsvarande tjänster, och – såvitt avser andra skador än förlust av depåförvarade Finansiella Instrument – inte heller för skada som orsakats av Depåbank eller annan uppdragstagare som Förvaringsinstitutet med vederbörlig skicklighet, aktsamhet och omsorg anlitat och regelbundet övervakar, eller som anvisats av Fondbolaget. Förvaringsinstitutet svarar inte för skada som orsakats av att nu nämnda organisationer eller uppdragstagare blivit insolventa. Ett uppdragsavtal avseende förvaring av tillgångar och kontroll av äganderätten frångår emellertid inte Förvaringsinstitutet dess ansvar för förluster och annan skada enligt Fondlagstiftningen.

Förvaringsinstitutet ansvarar inte för skada som uppkommer för Fondbolaget, andelsägare i Fond, Fond eller annan i anledning av förfogandeinskränkning som kan komma tillämpas mot Förvaringsinstitutet beträffande Finansiella Instrument.

Förvaringsinstitutet är inte i något fall ansvarigt för indirekt kostnad, skada eller förlust.

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

Är Förvaringsinstitutet till följd av omständighet som anges i första stycket förhindrat 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.

Ovanstående ansvarsbegränsningar inskränker inte andelsägarens rätt till skadestånd enligt 3 kap. 14–16 §§ LVF.

§ 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. Särskilt om amerikanska investerare Fonden eller andelarna i Fonden är inte och avses inte heller bli registrerade i enlighet med vid var tid gällande United States Securities Act 1933 eller United States Investment Companies Act 1940 eller annan tillämplig lagstiftning i USA. Andelar i Fonden (eller rättigheter till fondandelar) får inte eller kommer inte erbjudas, säljas eller på annat sätt distribueras till eller för räkning av U.S. Persons (så som detta definieras i Regulation S i United States Securities Act och tolkas i United States Investment Companies Act 1940). Den som vill förvärva andelar i Fonden ska till Fondbolaget uppge nationell hemvist. Andelsägare är vidare skyldig att, i förekommande fall, meddela Fondbolaget eventuella förändringar av nationell hemvist.

Köpare av andelar i Fonden ska vidare till fondbolaget bekräfta att han eller hon inte är en U.S. Person och att fondandelarna förvärvas genom en transaktion utanför USA i enlighet med Regulation S. Efterföljande överlåtelse av andelarna eller rättigheter till dessa får endast göras till en non US person och ska ske genom en transaktion utanför USA som omfattas av undantag enligt Regulation S. Om Fondbolaget bedömer att det inte har rätt att erbjuda, sälja eller på annat sätt distribuera fondandelar enligt ovan äger Fondbolaget rätt att dels vägra verkställighet av sådant uppdrag om köp av andelar i Fonden, dels, i förekommande fall, utan förtida

samtycke lösa in sådan andelsägares innehav av andelar i Fonden för dennes räkning och utbetala sålunda tillkommande medel till denne.