

# Fondbestämmelser

## Avanza Fastighet by Norhammar

### 2023-05-04

Avanza Fonder AB  
www.avanzafonder.se

#### 1 § Fondens namn och rättsliga ställning

Fondens namn är Avanza Fastighet by Norhammar, nedan kallad "Fonden". Fonden är en värdepappersfond enligt lagen (2004:46) om värdepappersfonder ("LVF").

Fondförmögenheten ägs av fondandelsägarna gemensamt och varje fondandel medför lika rätt till den egendom som ingår i Fonden. Fonden kan inte förvärva rättigheter eller ta på sig skyldigheter. Det fondbolag som framgår nedan under § 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 fondbolaget, LVF och övriga tillämpliga författningar.

Fonden riktar sig till allmänheten.

#### 2 § Fondförvaltare

Fonden förvaltas av Avanza Fonder AB (556664-3531), 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 Fonden om de inte strider mot bestämmelser i LVF annan författning eller mot fondbestämmelserna samt se till att

- försäljning och inlösen av fondandelar sker i enlighet med bestämmelserna i LVF och fondbestämmelserna,
- fondandelarnas värde beräknas enligt bestämmelserna i LVF och fondbestämmelserna,
- tillgångarna i fonden utan dröjsmål kommer institutet till handa, och

- medlen i fonden används i enlighet med bestämmelserna i LVF och fondbestämmelserna

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

#### 4 § Fondens karaktär

Fonden är en aktiefond som placerar i aktier och aktierelaterade överlåtbara värdepapper utgivna av fastighets-, bygg samt fastighetsutvecklingsbolag i Norden.

Målsättningen är att överträffa utvecklingen för Fondens jämförelseindex. Mer information om jämförelseindexet finns i fondens informationsbroschyr, se [www.avanza.se](http://www.avanza.se).

Fonden beaktar även miljö-, sociala och bolagsstyrningsaspekter (ESG) genom att tillämpa både exkludering av bolag samt inkludering av bolag utifrån hållbarhetsaspekter. För mer information om det hållbarhetsarbete som tillämpas för fonden se informationsbroschyren.

#### 5 § Fondens placeringsinriktning

Fondens medel får placeras i överlåtbara värdepapper, derivatinstrument, penningmarknadsinstrument, på konto i kreditinstitut och upp till 10 procent av fondförmögenheten i fondandelar.

Fonden kommer investera i fastighetsbolag där bolagen huvudsakligen äger färdigställda fastigheter. Fonden kan även investera i byggbolag d.v.s. bolag som för annans räkning uppför byggnader, infrastruktur m.m. och bolag som för egen räkning utvecklar mark och bebyggelse för såväl bostadsändamål som kommersiella ändamål (fastighetsutvecklingsbolag).

Minst 90 procent av Fondens tillgångar ska investeras i överlåtbara värdepapper utgivna av fastighets-, bygg samt fastighetsutvecklingsbolag med anknytning till Norden. Med anknytning till Norden avses aktier och aktierelaterade överlåtbara värdepapper utgivna av nordiska bolag eller som handlas på en reglerad marknad i någon av de nordiska länderna. Högst 10 procent av Fondens medel kan placeras i bolag inom fastighet, bygg och



fastighetsutvecklingsbolag utanför Norden. Aktieexponeringen i Fonden kan tas genom placeringar i aktier, derivatinstrument och fondandelar.

Fonden får använda derivatinstrument under förutsättning att de underliggande tillgångarna utgörs av eller hänför sig till sådana tillgångar som avses i 5 kap. 12 § första stycket LVF.

## 6 § Marknadsplatser

Fondens medel får placeras på en reglerad marknad eller motsvarande marknad utanför EES. Vidare får handel ske på marknad, inom eller utanför EES, som är reglerad och öppen för allmänheten.

## 7 § Särskild placeringsinriktning

Fonden får placera sina medel i sådana överlåtbara värdepapper och penningmarknadsinstrument som avses i 5 kap. 5 § LVF.

Fonden får använda derivatinstrument som ett led i placeringsinriktningen. Fonden får placera i sådana derivatinstrument som anges i 5 kap 12 § andra stycket LVF, så kallat OTC-derivat.

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

## 8 § Värdering

Fondens värde beräknas genom att från Fondens tillgångar avdrages de skulder som avser Fonden.

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
- Ej likviderade köp
- Skatteskulder
- Övriga skulder avseende Fonden

Fondandelar som ingår i Fondens tillgångar värderas utifrån fondandelarnas senast fastställda värden. Om inget värde på andelarna är tillgängligt används det senast tillgängliga värdet.

Om sådant fondandelsvärde saknas eller enligt Fondbolagets bedömning är missvisande, får Fondbolaget fastställa värdet på objektiva grunder enligt allmänt vedertagna värderingsprinciper. Som vägledning vid den objektiva bedömningen kan

uppgifter från externa oberoende källor eller indexjämförelser användas.

Likvida medel (placeringar på konto i kreditinstitut samt likvider för sålda värdepapper) värderas till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Överlåtbara värdepapper, penningmarknadsinstrument, derivatinstrument och fondandelar som är marknadsnoterade samt OTC derivat som till sina villkor i allt väsentligt överensstämmer med derivat (s.k. look-alikes) som är marknadsnoterade värderas utifrån gällande marknadsvärde, varmed avses senaste betalkurs eller, om sådan saknas, genomsnittet av köpkurs och säljkurs. Saknas även sådan används indikativ kurs från market maker om sådan finns utsedd för emittenten. Vad gäller de derivatinstrument som nämnts ovan utgår värderingen i första hand från de priser som clearinginstitut erhåller från de reglerade marknaderna (settlement priser) och i andra hand genomsnittet av köpkurs och säljkurs, då senaste betalkurs kan avvika väsentligt från bedömt marknadsvärde om underliggande finansiellt instrument har stigit eller sjunkit i värde efter tidpunkten för senaste avslut i derivatinstrumentet. Om nu angivna kurser saknas eller om kurserna enligt Fondbolaget är uppenbart missvisande, ska Fondbolaget fastställa värdet på objektiva grunder bland annat genom värderingsmodeller såsom exempelvis Black & Scholes och Black 76.

För överlåtbara värdepapper och penningmarknadsinstrument som inte är marknadsnoterade, dvs. sådana överlåtbara värdepapper och penningmarknadsinstrument som avses i 5 kap. 5 § LVF, fastställs marknadsvärdet på objektiva grunder enligt särskild värdering som baseras på uppgifter om senaste betalkurs eller genomsnittet av köpkurs och säljkurs eller indikativ kurs från market-maker om sådan finns utsedd för emittenten. Om sådan uppgift inte finns eller av Fondbolaget inte bedöms som tillförlitlig, fastställs marknadsvärdet genom erhållande av information från oberoende marknadsaktörer eller andra externa oberoende källor. Beträffande sådana OTC-derivat som inte är s.k. look-alikes fastställs värdet på objektiva grunder bland annat genom värderingsmodeller såsom exempelvis Black & Scholes och Black 76 och genom erhållande av information från oberoende marknadsaktörer eller andra oberoende källor.

Värdet av en fondandel är Fondens värde delat med antalet utestående fondandelar.

Andelsvärdet beräknas normalt varje svensk bankdag med undantag av de dagar som Fondens tillgångar inte kan värderas på ett sätt som



säkerställer fondandelsägarnas lika rätt.

### **9 § Försäljning och inlösen av fondandelar**

Fondandelar försäljs och inlöses av Fondbolaget. Fondandelar kan köpas och lösas in enligt närmare anvisning i informationsbroschyren.

Minsta insättning i Fonden är 100 SEK.

Köparens förvärv sker till den kurs som gäller den bankdag pengarna kommer Fondens bankkonto tillhanda, "försäljningsdagen".

Inlösen sker till den kurs som gäller den bankdag begäran om inlösen kommer fondbolaget tillhanda, "inlösendagen".

Fonden är normalt öppen för försäljning och inlösen varje svensk bankdag, undantaget de bankdagar då värderingen av Fondens tillgångar inte kan göras på ett sätt som säkerställer fondandelsägarnas lika rätt.

Begäran om inlösen ska ske skriftligen, eller på motsvarande sätt som Fondbolaget i förväg har godkänt, hos Fondbolaget. Fondandelen inlöses med medel ur Fonden. Inlösen ska på begäran av andelsägare ske omedelbart om det finns medel tillgängliga i Fonden. Tidpunkten för inlösen kan förskjutas om medel för inlösen kan behöva anskaffas genom försäljning av tillgångar i Fonden och ska i så fall ske så snart det är möjligt. Skulle en sådan försäljning väsentligt kunna missgynna övriga andelsägare får Fondbolaget efter anmälan till Finansinspektionen avvakta med försäljningen. Såvitt avser fondandelar som innehas med anledning av bundet pensionssparande, genom fondförsäkring eller individuellt pensionssparande, får inlösen endast ske i samband med överföring av medel till annan fond, utbetalning av pension samt betalning av skatter och avgifter.

Begäran om inlösen får återkallas endast om Fondbolaget medger det.

#### **9.1 Försäljningspris**

Försäljningspriset för en fondandel uppgår till Fondens värde på försäljningsdagen delat med antalet utestående fondandelar.

Försäljning av fondandelar sker till en för andelsägaren vid tidpunkten för begäran okänd kurs.

#### **9.2 Inlösenpris**

Inlösenpriset för en fondandel uppgår till Fondens värde på inlösendagen delat med antalet utestående fondandelar.

Inlösen av fondandelar sker till en för andelsägaren

vid tidpunkten för begäran om inlösen okänd kurs.

### **9.3 Offentliggörande av fondandelspris**

Information om senaste försäljnings- och inlösenpris på andelar i Fonden finns normalt tillgängligt hos Avanza Bank AB senast 2 bankdagar efter försäljnings- respektive inlösendagen.

### **9.4 Stängning av fonden för nyteckning**

Fondbolaget får stänga Fonden för nyteckning om Fondens värde enligt Fondbolagets uppfattning överstiger en optimal nivå. Den vid var tid gällande optimala nivån framgår av Fondens informationsbroschyr. Fondbolaget ska senast bankdagen innan sådan försäljningsdag som stängning kan bli aktuell meddela stängning av Fonden. Detta meddelande ska lämnas på den webbplats som vid var tid är angiven i informationsbroschyren. Vid en eventuell stängning av Fonden kan Fondbolaget meddela att nettoförsäljning (försäljning minus teckning) sammanlagt får ske med ett visst belopp.

Efter att Fonden stängts för nyteckning enligt första stycket i denna paragraf, kan Fondbolaget besluta att återigen öppna Fonden för nyteckning. Detta beslut ska meddelas på den webbplats som vid var tid är angiven i informationsbroschyren.

Vid eventuell överteckning sker nyförsäljning pro rata med företräde för befintliga andelsägare. Vid eventuell överteckning av befintliga andelsägare sker nyförsäljning pro rata baserat på tidigare tecknat belopp. Vid full teckning av befintliga andelsägare sker därefter tilldelning till nya andelsägare pro rata baserat på tecknade belopp.

### **10 § Extraordinära förhållanden**

Fonden kan komma att stängas för försäljning och inlösen av fondandelar för det fall sådana extraordinära förhållanden har inträffat som gör att en värdering av Fondens tillgångar inte kan göras på ett sätt som säkerställer fondandelsägarnas lika rätt.

### **11 § Avgifter och ersättning**

Ur Fondens medel får ersättning betalas till Fondbolaget för dess förvaltning, marknadsföring och administration av Fonden samt till Förvaringsinstitutet för de uppgifter som avses i 3 §. Ersättningen beräknas dagligen på Fondens värde och får högst uppgå till 1,2 % per år. Ersättningen inkluderar kostnader för förvaring, tillsyn och revisorer.

De avgifter som gäller vid var tid framgår av informationsbroschyren och faktabladet.

### **12 § Utdelning**

Fonden lämnar ingen utdelning.



### 13 § Fondens räkenskapsår

För Fonden tillämpas kalenderåret som räkenskapsår.

### 14 § Halvårsredogörelse och årsberättelse, ändring av fondbestämmelser

Halvårsredogörelse för Fonden offentliggörs senast den 31 augusti och årsberättelsen senast den 30 april. Båda publikationerna finns att tillgå på Fondbolagets hemsida samt skickas kostnadsfritt till andelsägare på begäran.

För Fonden upprättade årsberättelser och halvårsredogörelser finns efter ovan angivna tidsfrister även tillgängliga hos Fondbolaget.

Beslutar Fondbolaget om ändring av fondbestämmelserna ska de beslutade ändringarna tillställas Finansinspektionen för godkännande.

Godkända ändringar ska tillkännages på det sätt Finansinspektionen anvisar samt hållas tillgängliga hos Fondbolaget. Eventuella förändringar i fondbestämmelserna tillkännages på Fondbolagets hemsida.

### 15 § Pantsättning och överlåtelse

Vid pantsättning ska panthavare skriftligen underrätta Fondbolaget härom. Av underrättelsen ska framgå:

1. Vem som är panthavare.
2. Vilka fondandelar som omfattas av pantsättningen.
3. Eventuella begränsningar såvitt avser pantsättningens omfattning.

Fondbolaget ska notera pantsättningen i fondandelsägarregistret. Berörd fondandelsägare ska skriftligen underrättas om pantregistreringen. När pantsättningen upphört borttas efter anmälan från panthavaren pantsättningsnoteringen. Pantsatta fondandelar kan inte inlösas utan panthavarens skriftliga medgivande.

Fondandelar som är anknutna till individuellt pensionssparande får inte pantsättas.

Fondandelar kan överlåtas till annan person.

### 16 § Ansvar och ansvarsbegränsning

#### Fondbolaget

Fondbolaget ansvarar inte för skada som beror på 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 i fall då Fondbolaget vidtar eller är föremål för sådana konfliktåtgärder.

Fondbolaget svarar inte för skada som uppkommit för det fall Förvaringsinstitutet eller dess depåbank överträtt LVF eller fondbestämmelserna.

Skada som uppkommer i andra fall ska inte ersättas av Fondbolaget om det varit normalt aktsamt. Fondbolaget är inte i något fall ansvarigt för indirekt skada. Föreligger hinder för Fondbolaget, på grund av omständigheter som anges ovan får åtgärden uppskjutas till dess hindret har upphört. I händelse av uppskjuten betalning ska Fondbolaget inte erlagga dröjsmålsränta. Om ränta är utfäst ska Fondbolaget betala ränta efter den räntesats som gällde på förfallodagen.

Vad som nämns ovan begränsar inte andelsägares rätt till skadestånd enligt 2 kap. 21 § LVF.

#### 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 uppsåtligen 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 fråntar 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 erlagga 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 Fonderna, 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 inte till sådana investerare vars teckning 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 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. Fonden riktar sig inte heller till sådana investerare som är bosatta i, har väsentlig anknytning till eller har medborgarskap i annat land med restriktioner för handel i Fonden eller investerare som är eller blir deklareringskyldiga i USA.

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 sig 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.

