

# Länsförsäkringar

# Fastighet Europa

Informationsbroschyr  
2021-09-17

Länsförsäkringar Fastighet Europa, nedan kallad fonden, är en sverigeregistrerad värdepappersfond som förvaltas av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ). Informationsbroschyren innehåller en utförlig beskrivning om fonden. Fonden startades 2018-03-19.

## 1. Placeringsinriktning

Fonden är en aktivt förvaltd aktiefond som har som inriktning att placera främst i fastighetsbolag verksamma i Europa. Fonden kan även investera i europeiska projektutvecklingsbolag; bolag som utvecklar bostäder och/eller kommersiella fastigheter och byggbolag; bolag som uppför byggnader och/eller infrastruktur.

Målet med fondens förvaltning är att uppnå en värdetillväxt som överträffar vid var tids gällande jämförelseindex som är FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe.

Förvaltaren väljer aktivt ut finansiella instrument som ska ingå i fonden efter en analys av bland annat bolag, sektor och region. De finansiella instrument som förvaltaren anser vara undervärderade i förhållande till synen på den framtida värdetillväxten väljs ut. Fonden kommer därmed inte att ha samma sammansättning som sitt jämförelseindex.

Fonden får placera i överlåtbara värdepapper, penningmarknadsinstrument, derivatinstrument, maximalt 10 procent i fondandelar samt placering på konto hos kreditinstitut.

Fonden kommer att ha en aktieexponering som är minst 90 procent av fondens tillgångar mot fastighetsbolag, projektutvecklingsbolag och byggbolag. Aktieexponeringen i fonden kommer ske genom placeringar i aktier, derivatinstrument och fondandelar.

Fonden ska placera minst 80 procent av fonden medel i europeiska fastighetsbolag. Resterande del kan placeras i projektutvecklingsbolag och byggbolag.

Fonden kan göra placeringar i sådana överlåtbara värdepapper och penningmarknadsinstrument som avses i 5 kap 5 § LVF. Fonden får lämna värdepapperslån. Fonden får använda derivatinstrument som ett led i placeringsinriktningen under förutsättning att underliggande tillgångar utgörs av eller hänför sig till tillgång som avses i 5 kap 12 § första stycket LVF. Fonden kan använda sådana derivatinstrument som anges i 5 kap 12 § andra stycket LVF, så kallat OTC-derivat.

## 2. Riskinformation

### 2.1 Allmänt om risk

Sparande i fonder innebär alltid ett visst mått av risktagande. Risktagandet är generellt sett högre för sparande i aktiefonder och lägre i bland- och räntefonder.

### 2.2 Fondbolagets riskklassificering

Länsförsäkringars fonder är riskklassificerade i enlighet med den europeiska standarden för riskklassificering. Skalan är sju gradig där kategori 1 är lägst risk och kategori 7 är högst risk. Observera att kategori 1 inte är riskfri. Klassificeringen grundas på volatiliteten som är ett mått på hur avkastningen varierar över tiden. Beräkningen grundas på veckoavkastningen under de senaste fem åren. Om historiska siffror inte finns kan information om jämförelseindexet eller andra beräkningsmetoder komma att användas.

Kategori	Volatilitet
1	0 - < 0,5 %
2	0,5 - < 2 %
3	2 - < 5 %
4	5 - < 10 %
5	10 - < 15 %
6	15 - < 25 %
7	25 % -

Riskkategoriseringen är endast en indikation på den framtida risknivån i fonden, eftersom kategoriseringen grundas på historiska data. Riskkategorin kan komma att ändras i framtiden.

### 2.3 Olika typer av risker

Nedan redogörs kortfattat för de huvudsakliga risker som kan förekomma vid sparande i fonder.

**Valutarisk:** Risken för att värdet på fondens placeringar påverkas av valutakursförändringar. Valutarisk uppstår när fonden gör placeringar i annan valuta än fondens basvaluta.

**Kreditrisk:** Risken att en utgivare av ett räntebärande instrument inte klarar av att genomföra sina betalningar eller får ändrad kreditvärdighet, vilket påverkar instrumentets värde.

**Likviditetsrisk:** Risken att instrument inte kan säljas vid avsedd tidpunkt till ett skäligt pris. Detta kan innebära att fondens värde minskar. Likviditetsrisk kan uppkomma vid extrema marknadsförhållanden eller stora utflöden och kan innebära att du som kund inte får din likvid inom skälig tid.

**Motpartsrisk:** Risken att en motpart i en finansiell transaktion inte fullgör sina skyldigheter gentemot fonden. Risken uppstår om en motpart inte betalar likvida medel eller levererar värdepapper enligt avtalade villkor.

**Regional risk:** Fonden placerar i länder som kan innebära förhöjd risk för förlust på grund av till exempel ekonomisk och politisk instabilitet.

**Marknadsrisk:** Risken för att värdet på fondens placeringar påverkas av ändrade marknadsvariabler, till exempel aktiepriser, räntor och växelkurser.

**Ränterisk:** Risken för att värdet på fondens placeringar i räntebärande instrument påverkas av ändrade räntor. Ett räntebärande instrument ökar vanligtvis i värde när räntorna sjunker och minskar när räntorna stiger.

**Branschrisk:** Fondens placeringar är koncentrerade till en enskild bransch, vilket kan innebära högre risk än placeringar fördelat på flera branscher.

**Operativ risk:** Risken för förlust till följd av till exempel bristande rutiner för administration, IT-system, eller vid inträffande av en extern händelse.

**Derivatrisk:** Derivatinstrument används för att höja, minska eller bibehålla fondens risknivå. Värdet på ett derivatinstrument är kopplat till värdet på en underliggande tillgång. Små värdeförändringar i den underliggande tillgången kan resultera i stora värdeförändringar i derivatinstrumentet.

#### 2.4 Fondens riskprofil

Fondens riskkategori är 6 vilket betyder en hög risk för både upp- och nedgångar i andelsvärdet.

Fondens väsentligaste risker är:

**Marknadsrisk:** Övergripande risk på hur fonden i sin helhet reagerar på olika händelser på marknaden. Uppföljning sker via standardavvikelse, aktiv risk, informationskvot och beta.

**Likviditetsrisk:** Fondens tillgångar är likvida men likviditeten kan påverkas av vissa händelser. Vid t.ex. nedgångar inom fastighets/byggbranschen kan omsättningen på aktierna vara lägre än normalt. Händelser som dessa kan innebära att tillgångarna inte kan avvecklas i tid till ett rimligt pris och kan medföra värdeminskning av fondandelarna och/eller att andelsägare inte får sin försäljningslikvid vid önskad tidpunkt.

**Operativ risk:** Med operativ risk avses risken för förlust i en värdepappersfond till följd av icke ändamålsenliga eller fallerade interna processer, bristande interna rutiner när det gäller personal och system i fondbolaget, mänskliga fel, externa händelser, rättsliga och dokumentationsrelaterade risker eller risker till följd av handels-, avvecklings- och värderingsrutiner. Fondbolaget arbetar proaktivt med att hantera operativa risker och de hanteras bland annat genom ställföreträdarrangemang, kontroller, reservrutiner och kontinuitetsplanering.

**Valutarisk:** Då fondens investeringar dominerande sker i utländska värdepapper är fonden förenad med valutarisk.

**Regionsrisk:** Fondens placeringar är koncentrerade i aktier utgivna av företag i Europa. Detta innebär att risken i fonden normalt är högre än en investering i en diversifierad global aktiefond.

**Branschrisk:** Fonden investerar i fastighetsbolag vilket leder till högre branschrisk än fonder som placerar flera olika branscher.

**Emittrrisk:** Fondens placeringar sker i ett begränsat antal företag vilket innebär att fonden har en högre risk än en fond som sprider risken i ett stort antal företag.

#### 2.5 Fondens riskbedömningsmetod

Vid beräkningen av total exponering i fonderna används den så kallade åtagandemetoden.

#### 2.6 Fondens målgrupp

Fonden passar dig som vill placera i fastighets- projektutvecklings- och byggbolag noterade på börserna i de europeiska länderna. Denna fond kan vara olämplig för investerare som planerar ta ut sina pengar inom fem år.

### 3. Historisk avkastning

För historisk utveckling, se fondens faktablad. Observera att historisk avkastning inte är en garanti för framtida avkastning. Det investerade beloppet kan såväl öka som minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det investerade beloppet.

### 4. Aktivitetsgrad i förvaltningen

Fonden är en aktivt förvaltd aktiefond vars avkastning jämförs mot det jämförelseindex som framkommer under punkt 1 ovan. Indexet har valts ut för att fondbolaget anser att indexet bäst återspeglar fondens placeringsinriktning. Fondens mål är att överträffa jämförelseindexets avkastning. För att uppnå det analyserar förvaltaren olika bolag och väljer ut de aktier som förvaltaren bedömer ha goda förutsättningar att ge god avkastning i förhållande till fondens riskprofil. Förvaltaren tar hänsyn till Fondbolagets principer för ansvarsfulla investeringar i sina val av aktier.

#### 4.1 Aktiv risk

Aktiv risk (tracking error) beskriver hur en fonds kursutveckling följer utvecklingen av dess jämförelseindex. Större avvikelse i avkastningen i förhållande till jämförelseindexets avkastning ökar den aktiva risken. Den aktiva risken påverkas även av risken i marknaden. Den aktiva risken nedan beräknas under 24 månader vilket innebär att aktiv risk inte anges förrän 24 månader efter fondstart.

Fonden startade 2018 och aktiv risk redovisas därmed först för 2020.

År	2020	2019	2018	2017	2016
Fond	5.3	-	-	-	-
År	2015	2014	2013	2012	2011
Fond	-	-	-	-	-

### 5. Fondens avgifter

#### 5.1 Gällande avgifter

Ingen avgift tas ut av fondbolaget vid försäljning respektive inlösen av fondandelar i fonden. Fondbolaget tar ut 1.4 procent per år av fondandelsvärdet i förvaltningsavgift för att bland annat täcka kostnaderna för förvaltning, tillsyn, förvaring och revisorer.

#### 5.2 Högsta avgifter

2 procent per år av fondandelsvärdet är den högsta förvaltningsavgift som fondbolaget får ta ut ur fonden för att täcka kostnaderna för förvaltning, förvaring, tillsyn och revisorer.

### 6. Information om fonden

#### 6.1 Fondens rättsliga ställning

Fonden är ingen juridisk person och har därmed inga rättigheter eller skyldigheter. Förmögenheten i fonden ägs gemensamt av fondens andelsägare. Alla andelar i fonden är lika stora och medför lika stor rätt till förmögenheten. Egendom som ingår i fonden får inte utmätas och andelsägarna svarar inte för förpliktelser som avser fonden.

Fondbolaget företräder andelsägarna i alla frågor. Vid förvaltningen av fonden ska Fondbolaget handla uteslutande till andelsägarnas gemensamma intresse. Fonden och Fondbolaget står under Finansinspektionens tillsyn.

#### 6.2 Försäljning och inlösen

Försäljning (andelsägares köp) och inlösen (andelsägarens försäljning) av andelar som sker via Länsförsäkringar Bank och som inkommit senast klockan 15.00 på bankdag eller före klockan 12:00 de dagar som NASDAQ OMX stänger klockan 13:00, verkställs i regel samma dag. För det fall begäran om försäljning och inlösen inkommit samma dag, men efter ovan angivna tidpunkter, verkställs sådan begäran i regel nästkommande bankdag.

Vid försäljning och inlösen som sker via andra distributörer kan bryttidpunkten infalla vid ett annat tillfälle. Information avseende vilken fondkurs som andelsägaren erhåller vid inlösen och försäljning lämnas samma dag som verkställighet ägt rum, men vid en senare tidpunkt.

Fondbolaget kan medge att fondandelar kan utfärdas innan likvid tillförts fonden under förutsättning att särskild överenskommelse träffas med fondbolaget. För ytterligare information kontakta fondbolagets avdelning för administration.

#### 6.3 Möjlighet att limitera försäljnings- och inlösenorder

Det är inte möjligt att limitera försäljnings- och inlösenorder avseende fondandelar. Minimigräns för köp är 100 kronor. Det finns ingen maxgräns för försäljning (andelsägares köp).

#### 6.4 Årsberättelse, halvårsredogörelse, informationsbroschyr, NAV och KIID

Senaste årsberättelsen, halvårsredogörelsen, beräknade nettotillgångsvärdet (NAV), gällande informationsbroschyr samt basfakta för investerare (KIID) för samtliga fonder finns tillgängliga på vår webbplats lansforsakringar.se.

#### 6.5 Information avseende ersättningar

Fondbolaget har en ersättningspolicy som följer gällande regelverk och är anpassat till Fondbolagets strategi och värderingar. Policyen beskriver också hur ersättningsutskottet ska arbeta och hur beslutsordningen för ersättningar ser ut.

En beskrivning av ersättningspolicyn, hur ersättningar beräknas och beslutas samt uppgifter om bolagets ersättningsutskott finns på [www.lansforsakringar.se](http://www.lansforsakringar.se). En papperskopia av informationen kan på begäran erhållas kostnadsfritt.

#### 6.6 Fonder kan upphöra, slås samman eller överföras

Om Fondbolaget vill upphöra med förvaltningen av en fond ska förvaringsinstitutet överta förvaltningen när verksamheten upphör. Fondbolaget kan överlåta förvaltningen till ett annat fondbolag, men måste då ha Finansinspektionens tillstånd. Övertagandet får ske tidigast tre månader efter det att förändringarna kungjorts, om inte Finansinspektionen ger sitt tillstånd att låta fonderna gå över tidigare. Om Finansinspektionen återkallar Fondbolagets tillstånd eller om Fondbolaget har trätt i likvidation eller försatts i konkurs ska förvaltningen omedelbart tas över av

förvaringsinstitutet. Fondbolaget kan med Finansinspektionens tillstånd också slå ihop eller dela värdepappersfonder. Fondbolaget ska underrätta andelsägarna i fonderna om förändringen. Information om detta ska också finnas tillgänglig hos Fondbolaget och förvaringsinstitutet. Fonder får slås ihop eller delas tidigast tre månader efter det att Finansinspektionen har fattat sitt beslut. Förändringar av detta slag ska, om Finansinspektionen inte medger undantag, kungöras i Post- och Inrikes Tidningar och det ska finnas information om förändringarna tillgänglig hos både Fondbolaget och förvaringsinstitutet.

### 6.7 Ändring av fondbestämmelser

Fondbolaget har möjlighet att ändra fondbestämmelserna för fonderna. Ändring av fondbestämmelserna ska underställas Finansinspektionen för godkännande. Ändringar av fondbestämmelserna kan komma att påverka fondens egenskaper till exempel dess placeringsinriktning, avgifter och riskprofil.

### 6.8 Skadestånd

Om en andelsägare tillfogats skada genom att Fondbolaget överträtt lagen (2004:46) om värdepappersfonder eller fondbestämmelserna, ska Fondbolaget ersätta skadan enligt 2 kap 21 § lagen om värdepappersfonder. I fondbestämmelserna framgår de begränsningar som gäller för Fondbolagets ansvar. Förvaringsinstitutet har ansvar enligt 3 kap 14-16 §§ lagen om värdepappersfonder.

### 6.9 Skatteregler

#### Kapitalskatt

När du har löst in fondandelar ska du deklarera kapitalvinsten eller kapitalförlusten. Hur stor vinsten eller förlusten blir beräknas genom genomsnittsmetoden. Vinsten eller förlusten ska redovisas som inkomst av kapital och vinsten beskattas med 30 procent. En eventuell förlust är avdragsgill.

#### Schablonintäkt

Fondandelsägaren ska i sin självdeklaration ta upp en schablonintäkt som uppgår till 0,4 procent av kapitalunderlaget. Kapitalunderlaget utgörs av värdet på andelarna vid kalenderårets ingång. Schablonintäkten beskattas sedan som andra kapitalinkomster. För fysiska personer innebär det att skatten blir 30 procent x 0,4 procent = 0,12 procent av innehavet.

#### Inbetalning av skatt

Skatten ska betalas av privatpersoner bosatta i Sverige, svenska dödsbon, svenska aktiebolag, svenska stiftelser och föreningar som inte är skattebefriade och utländska juridiska personer med fast driftställe i Sverige.

### 6.10 Extraordinära händelser och stängningspolicy

Observera att fonden kan komma att stängas för försäljning respektive inlösen om sådana extraordinära händelser har inträffat, som gör att det inte är möjligt att värdera fondens tillgångar på ett sätt som säkerställer fondandelsägarnas lika rätt. Detsamma gäller om hela eller delar av fondens tillgångar inte kan värderas på grund av att de marknader som fonden investerar i håller stängt.

## 7. Information om fondbolaget

### 7.1 Fondbolaget

Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ)

106 50 Stockholm.

Besöksadress och huvudkontor: Tegeluddsvägen 11-13.

Org nr 556364-2783.

Aktiekapital: SEK 1 500 000.

Bolaget bildades 1989.

### 7.2 Fondbolagets styrelse och ledande befattningshavare

Mikael Bergström, ordf. vd Länsförsäkringar Västernorrland

Christina Berg, arbetstagarrepresentant

Hans Ek, verksam inom styrelser, Stockholm

Sven Eggefall, vd Länsförsäkringar Bank AB (publ), Stockholm

Gunvor Engström, verksam inom styrelser, Stockholm

Pia Nilsson, verksam inom styrelser, Stockholm

Ulrika Obstfelder Peterson, vd Länsförsäkringar Värmland

Mirek Swarts, arbetstagarrepresentant

Mattias Karlsson, arbetstagarrepresentant (suppleant)

#### Ledande befattningshavare

Eva Gottfridsdotter-Nilsson, vd

Agneta Oscarsson, chef förvaltning och erbjudande

Johan Lindström, chef stab

Madeleine Olsson Dogén, chef portföljadministration

Madeleine Martinsson, chef fondadministration och control

Erik Kjellgren, chef aktie- och ränteförvaltning

Martin Axell, chef för blandfundsförvaltning och förvaltaranalys

Karina Ovarnström, förvaltaranalys

### 7.3 Fonder registrerade i fondbolaget

Länsförsäkringar Asienfond

Länsförsäkringar Balanserad Räntefond

Länsförsäkringar Bekväms Fond Balans

Länsförsäkringar Bekväms Fond Defensiv

Länsförsäkringar Bekväms Fond Potential

Länsförsäkringar Bekväms Fond Stabil

Länsförsäkringar Bekväms Fond Tillväxt

Länsförsäkringar Europa Aktiv

Länsförsäkringar Europa Indexnära

Länsförsäkringar Fastighetsfond

Länsförsäkringar Fastighet Europa

Länsförsäkringar Global KlimatIndex

Länsförsäkringar Global Vision

Länsförsäkringar Global Indexnära

Länsförsäkringar Företagsobligation Vision

Länsförsäkringar Japan Indexnära

Länsförsäkringar Kort Räntefond

Länsförsäkringar Lång Räntefond

Länsförsäkringar Mix

Länsförsäkringar Multistrategi

Länsförsäkringar Sparmål 2015

Länsförsäkringar Sparmål 2020

Länsförsäkringar Sparmål 2025

Länsförsäkringar Sparmål 2030

Länsförsäkringar Sparmål 2035

Länsförsäkringar Sparmål 2040

Länsförsäkringar Sparmål 2045

Länsförsäkringar Sparmål 2050

Länsförsäkringar Sparmål 2055

Länsförsäkringar Sparmål 2060

Länsförsäkringar Sparmål 2065

Länsförsäkringar Småbolag Sverige Vision

Länsförsäkringar Sverige Vision

Länsförsäkringar Sverige Indexnära

Länsförsäkringar Tillväxtmarknad Aktiv

Länsförsäkringar Tillväxtmarknad Indexnära

Länsförsäkringar USA Aktiv

Länsförsäkringar USA Indexnära

### 7.4 Uppgifter om utlagd verksamhet/distribution

Fondbolaget har valt att delegera åt Länsförsäkringar AB att upprätthålla funktionen för internrevision och regelefterlevnad.

På [www.lansforsakringar.se](http://www.lansforsakringar.se) framkommer det vilka Fondbolaget ingått avtal med avseende distribution av fonder.

### 7.5 Fondandelsägarregister

Fondbolaget för ett register över samtliga andelsägare och deras innehav.

Andelsägares innehav redovisas på årsbesked som även innehåller deklareringsuppgifter.

## 8. Förvaringsinstitut

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)

Sergels Torg 2, 106 40 Stockholm.

Org nr 502032-9081. Förvaringsinstitutets rättsliga form är ett svenskt

bankaktiebolag med säte och huvudkontor i Stockholm och dess huvudsakliga verksamhet är att bedriva bank- och finansiell verksamhet.

Förvaringsinstitutets huvudsakliga uppgift är att förvara fondens tillgångar och att verkställa fondbolagets beslut som avser fonden. Förvaringsinstitutet ska kontrollera att de beslut som fondbolaget fattat avseende fonden inte strider mot lagen eller fondbestämmelserna för fonden.

Förvaringsinstitutet ska handla oberoende av fondbolaget och uteslutande i andelsägarnas gemensamma intresse. Förvaringsinstitutet har rutiner för att kunna identifiera, hantera och övervaka eventuella intressekonflikter. Förvaringsinstitutet bedriver bred verksamhet, vilket innebär att det från tid till annan kan uppstå intressekonflikter. För att hindra att intressekonflikter uppstår hålls olika verksamheter separerade och, i de fall intressekonflikter inte kan undvikas finns det interna regler på plats för att säkerställa korrekt hantering av kunder. Områden där intressekonflikter kan uppstå är till exempel mellan Förvaringsinstitutets uppgifter som förvaringsinstitut och när Förvaringsinstitutet är motpart till fonden avseende andra tjänster såsom handel med finansiella instrument.

## 9. Revisorer

KPMG AB

## 10. Hållbarhetsinformation

*Transparens i fråga om integrering av hållbarhetsrisker, om främjandet av miljörelaterade eller sociala egenskaper, och om hållbar investering*

- Fonden har hållbar investering som mål
- Fonden främjar bland annat miljörelaterade eller sociala egenskaper
- Hållbarhetsrisker beaktas i investeringsbeslut, utan att fonden främjar miljörelaterade eller sociala egenskaper eller har hållbar investering som mål
- Hållbarhetsrisker är inte relevanta (förklaring nedan)

### Fondbolagets kommentar:

I fondens förvaltning är hållbarhetsrisker integrerade i investeringsbesluten genom att en hållbarhetsanalys, så kallad ESG-analys, genomförs för de bolag som fonden investerar i, vilket förvaltaren tar hänsyn till i sina investeringsbeslut. II Länsförsäkringar bedömer att arbetet med ansvarsfulla investeringar och ägarstyrning, som innebär att hållbarhetsrisker och möjligheter integreras i investeringsprocessen, bidrar positivt till att skapa långsiktigt goda avkastnings-förutsättningar. Bedömningen baseras på Länsförsäkringar AB-koncernens övertygelse om att de bolag som integrerar hållbarhetsrisker i sin verksamhet kommer vara de bästa investeringarna över tid. Detta beror på att integreringen bidrar till såväl förbättrad riskhantering som till förbättrade möjligheter att identifiera lösningar på de samhällsutmaningar som världen står inför, vilket kommer gynna bolagens finansiella avkastning.

### Hållbarhetsrelaterade egenskaper som främjas i förvaltningen av fonden, eller som ingår i fondens målsättning:

- Miljörelaterade egenskaper (t.ex. bolagens inverkan på miljö och klimat)
- Sociala egenskaper (t.ex. mänskliga rättigheter, arbetstagarrättigheter och likabehandling)
- Praxis för god styrning (t.ex. aktieägares rättigheter, frågor om ersättningar till ledande befattningshavare och motverkande av korruption)
- Andra hållbarhetsrelaterade egenskaper

### Fondbolagets kommentar:

Fonden främjar miljörelaterade och sociala egenskaper genom att fondens förvaltare använder en hållbarhetsanalys, så kallad ESG-analys, för välja ut vilka bolag fonden investerar i. Genom att förvaltaren väljer ut bolag som bedöms ha hållbara affärsmodeller och en hög nivå på sitt hållbarhetsarbete främjas bolag med god allmän hantering av miljörelaterade och sociala faktorer. Valet av bolag utifrån en ESG-analys innebär även att bolagen som fonden investerar i följer praxis för god styrning. Genom ESG-analysen identifierar och investerar även fondens förvaltare i bolag som befinner sig i en omställning för att förbättra hållbarheten i sin verksamhet och på så sätt främjas även dessa bolag.

### Referensvärden:

- Fonden har följande index som referensvärde:
- Inget index har valts som referensvärde för de miljörelaterade eller sociala egenskaper som fonden främjar

*Metoder som används för att integrera hållbarhetsrisker, främja miljörelaterade eller sociala egenskaper eller för att uppnå ett hållbarhetsrelaterat mål:*

- Fonden väljer in

### Fondbolagets kommentar:

För de bolag som fonden investerar i sätts ett hållbarhetsbetyg på en skala från icke godkänt till väl godkänt. Betygen baseras på information från bolagen genom ett standardiserat frågeformulär som kompletteras med egen analys av rapportering, uppföljande möten och extern analys när den finns tillgänglig. För att bolagen ska få betyget väl godkänt behöver de uppfylla ett antal fastställda kriterier. Bland kriterierna ingår att bolagen ska identifiera relevanta risker och möjligheter kopplat till hållbarhet i sin verksamhet och hantera dessa genom att sätta upp ambitiösa mål samt att ha en tydlig

uppföljning av sitt arbete. Ambitionen är att samtliga innehav ska ha ett hållbarhetsbetyg. Investeringar i bolag med sämre betyg kan göras förutsatt att bolaget förbättrar sitt arbete.

### Fonden väljer bort

Fonden placerar inte i bolag som är involverade i följande produkter och tjänster. Högst fem procent av omsättningen i det bolag där placeringen sker får avse verksamhet som är hänförlig till den angivna produkten eller tjänsten.

#### Produkter och tjänster

- Klusterbomber, personminor
- Kemiska och biologiska vapen
- Kärnvapen
- Vapen och/eller krigsmaterial
- Alkohol
- Tobak
- Kommersiell spelverksamhet
- Pornografi
- Fossila bränslen (olja, gas, kol)
- Kol
- Uran
- Genetiskt modifierade organismer (GMO)

### Internationella normer

Fonden undviker att investera i bolag som är involverade i kränkningar av internationella normer och konventioner (åtminstone FN Global Compact och OECD:s riktlinjer för multinationella företag) kring miljö, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och affäretik.

- Fonden undviker att investera i samtliga bolag som inte följer internationella normer.
- Bolag där fonden inte ser förändringsvilja eller där fonden bedömer att bolagen inte kommer att komma tillrätta med problemen under en acceptabel tidshorisont underkänns för investering.

### Fondbolaget påverkar

Fondbolaget använder sitt ägarinflytande för att påverka bolag i hållbarhetsfrågor.

- Bolagspåverkan i egen regi
- Röstar på bolagsstämmor
- Deltar i valberedningar för att påverka styrelsens sammansättning

# Länsförsäkringar Fastighet Europa

## § 1 Fondens rättsliga ställning

Länsförsäkringar Fastighet Europa, nedan kallad fonden, är en värdepappersfond enligt lagen (2004:46) om värdepappersfonder (LVF). Fondförmögenheten ägs av fondandelsägarna gemensamt. 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 anges i § 2 företräder andelsägarna i alla frågor som rör värdepappersfonden, 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.

## § 2 Fondförvaltare

Fonden förvaltas av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ), med organisationsnummer 556364-2783, nedan kallat fondbolaget.

## § 3 Förvaringsinstitutet och dess uppgifter

Förvaringsinstitut för fondens tillgångar är Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), med organisationsnummer 502032-9081. Förvaringsinstitutet ska verkställa fondbolagets beslut avseende fonden samt ta emot och förvara fondens tillgångar. Förvaringsinstitutet ska kontrollera att de beslut avseende fonden som fondbolaget fattat, såsom värdering, inlösen och försäljning av fondandelar, sker i enlighet med lag, föreskrift och dessa fondbestämmelser.

## § 4 Fondens karaktär

Fonden är en aktivt förvaltd aktiefond som har som inriktning att placera främst i fastighetsbolag verksamma i Europa, se §5.

Målet med fondens förvaltning är att uppnå en värdetillväxt som överträffar vid var tids gällande jämförelseindex för fonden. Uppgift om gällande jämförelseindex framkommer av fondens faktablad. Fonden kommer att jämföras med det jämförelseindex som fondbolaget bedömer är mest relevant för att spegla utvecklingen av aktier inom fastighetssektorn i Europa.

## § 5 Fondens placeringsinriktning

Fonden får placera i överlåtbara värdepapper, penningmarknadsinstrument, derivatinstrument, maximalt 10 procent i fondandelar samt placering på konto hos kreditinstitut.

Fonden kommer att placera sina medel i europeiska fastighetsbolag; bolag som äger fastigheter i Europa. Fonden kan även placera sina medel i bolag som utvecklar bostäder och/eller kommersiella fastigheter (projektutvecklingsbolag) och bolag som uppför byggnader och/eller infrastruktur (byggbolag) på den europeiska marknaden.

Fonden kommer att ha en aktieexponering som är minst 90 procent av fondens tillgångar mot fastighetsbolag, projektutvecklingsbolag och byggbolag. Aktieexponeringen i fonden kommer ske genom placeringar i aktier, derivatinstrument och fondandelar.

Fonden ska placera minst 80 procent av fonden medel i europeiska fastighetsbolag. Resterande del kan placeras i projektutvecklingsbolag och byggbolag.

Fonden väljer aktivt ut innehav som bedöms vara undervärderade och ge bäst värdetillväxt för andelsägarna. Förvaltningsstrategin är analysdriven. Fonden kommer därmed inte att ha samma sammansättning som fondens jämförelseindex.

Information om hur fonden beaktar hållbarhetsaspekter framkommer av fondens informationsbroschyr och hållbarhetsprofil, se [www.lansforsakringar.se](http://www.lansforsakringar.se).

## § 6 Marknadsplatser

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

## § 7 Särskild placeringsinriktning

Fonden kan göra placeringar i sådana överlåtbara värdepapper och penningmarknadsinstrument som avses i 5 kap 5 § LVF. Fonden får lämna värdepapperslån.

Fondens medel får placeras i derivatinstrument som ett led i placeringsinriktningen under förutsättning att underliggande tillgångar utgörs av eller hänför sig till tillgång som avses i 5 kap 12 § första stycket LVF. Fonden kan använda sådana derivatinstrument som anges i 5 kap 12 § andra stycket LVF, så kallat OTC-derivat.

## § 8 Värdering

Fondens värde beräknas genom att från fondens tillgångar avdrages de skulder som avser fonden. 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 fastställs ett marknadsvärde på annan objektiv grund av fondbolaget. OTC-derivat värderas enligt allmänt vedertagna värderingsmodeller såsom Black & Scholes och Black 76 eller till det pris som ställs av oberoende motpart. Värdet av en fondandel är lika med fondens värde delat med antalet registrerade andelar. Fondandelens värde beräknas av fondbolaget i regel varje bankdag.

## § 9 Försäljning och inlösen av fondandelar

Försäljning (andelsägares köp) och inlösen (andelsägares försäljning) kan i regel ske varje bankdag. Begäran om försäljning görs genom att likvid inbetalas till fondens bankkonto. Lägsta gräns för försäljning är SEK 100. Begäran om inlösen ska vara skriftlig och, förutom vid användning av datamedia, egenhändigt undertecknad av andelsägaren.

Begäran om försäljning och inlösen som inkommit senast klockan 15.00 på bankdag eller före klockan 12.00 de dagar som NASDAQ OMX stänger klockan 13.00, verkställs i regel samma dag. För det fall begäran om försäljning och inlösen inkommit samma dag, men efter ovan angivna tidpunkter, verkställs sådan begäran i regel nästkommande bankdag.

Andelsägaren erhåller den fondkurs som är gällande när begäran om inlösen och försäljning verkställs. Information avseende vilken fondkurs som andelsägaren erhåller vid inlösen och försäljning lämnas samma dag som verkställighet ägt rum, men vid en senare tidpunkt. Försäljning och inlösen sker därmed till en fondkurs som inte är känd för andelsägaren vid tidpunkten när begäran om försäljning och inlösen äger rum. Fondkursen offentliggörs på Länsförsäkringars hemsida, tidningar, etc. dagligen.

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

Fondbolaget får senarelägga försäljning och inlösen av fondandelar, om det finns särskilda skäl för åtgärden och den är motiverad av hän- syn till fondandelsägarnas intresse. Fondbolaget ska utan dröjsmål underrätta Finansinspektionen samt berörda investerare och andelsägare om åtgärden. Fondbolaget ska också underrätta behöriga myndig- heter i andra länder inom EES där fondandelar marknadsförs. Fondbolaget ska sedan orsakerna till senareläggningen upphört underrätta Finansinspektionen om detta.

Fondbolaget kan medge att fondandelar kan utfärdas innan likvid tillförts fonden. Fondens informationsbroschyr innehåller en beskrivning av de villkor som fondbolaget tillämpar.

## § 10 Stängning vid extraordinära förhållanden

Fonden kan stängas för försäljning och inlösen om sådana extraordi nära förhållanden har inträffat som innebär att en värdering av fondens tillgångar inte kan göras på ett sätt som säkerställer fondandelsägarnas lika rätt.

## § 11 Avgifter och ersättning

Fondens högsta förvaltningsavgift är 2 procent per år av fondens värde. I denna avgift ingår ersättning för fondens förvaltning och kostnader för förvaring, tillsyn och revisorer. Courtage vid fondens köp och försäljning av finansiella instrument samt skatt belastas fonden. För ytterligare information se fondens informationsbroschyr.

## § 12 Utdelning

Fonden lämnar ingen utdelning.

## § 13 Fondens räkenskapsår

Räkenskapsår för fonden är kalenderår.

## § 14 Halvårsredogörelse och årsberättelse, 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 ska kostnadsfritt sändas till andelsägare som begär det samt finnas tillgängliga hos fondbolaget och förvaringsinstitutet. Ändring av fondbestämmelserna får endast ske genom beslut av fondbolagets styrelse, och ska underställas Finansinspektionen för godkännande. Sedan ändring godkänts ska beslutet

finnas tillgängliga hos fondbolaget och förvaringsinstitut samt tillkännages på sätt som Finansinspektionen anvisar.

### **§ 15 Pantsättning och överlåtelse**

Pantsättning av fondandel ska skriftligen anmälas till Länsförsäkringar Bank AB (publ), nedan banken. Anmälan ska ange fondandelsägare, panthavare, vilka andelar som omfattas av pantsättningen och eventuella begränsningar av pantsättningens omfattning. Andelsägare ska skriftligen underrättas om banken gjort en anteckning om pantsättningen i registret över andelsägare. Pantsättningen upphör när panthavaren skriftligen meddelat banken därom och då borttages uppgiften om pantsättningen. Andelsägare kan överlåta sina fondandelar.

### **§ 16 Ansvarsbegränsning**

För det fall förvaringsinstitutet eller en depåbank har förlorat finansiella instrument som depåförvaras hos förvaringsinstitutet eller en depåbank, ska förvaringsinstitutet utan onödigt dröjsmål återlämna finansiella instrument av samma slag eller utge ett belopp motsvarande värdet 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, såsom 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 förva-ringsinstitutet är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd. Förvaringsinstitutet svarar inte för annan skada än sådan skada som avses i första stycket, om inte förvaringsinstitutet uppsåtligt eller av oaktsamhet orsakat sådan annan skada. Förvaringsinstitutet svarar inte heller för sådan annan skada om omständigheter som anges i första stycket föreligger.

Fondbolaget eller förvaringsinstitutet svarar inte för skada som orsakats av svensk eller utländsk börs eller annan marknadsplats, depåbank, central värdepappersförvarare, clearingorganisation eller annan som tillhandahåller motsvarande tjänster, såvitt avser andra skador än de som anges i första stycket- inte heller skada som orsakats av depåbank eller annan uppdragstagare som Förvaringsinstitutet med vederbörlig skicklighet, aktsamhet och omsorg anlitat eller som anvisats av Fondbolaget. Detsamma gäller skada som orsakats av att ovan nämnda organisationer eller uppdragstagare blivit insolventa. Fondbolaget eller förvaringsinstitutet svarar inte heller för skada som uppkommer med anledning av förfogandeinskränkning som kan komma att tillämpas mot Fondbolaget eller förvaringsinstitutet beträffande tillgångarna i fonden.

Föreligger hinder för fondbolaget eller förvaringsinstitutet, på grund av omständigheter som anges i ovan får åtgärden uppskjutas till dess hindret har upphört. Om ränta är utfäst ska fondbolaget eller förvaringsinstitutet betala ränta efter den räntesats som gällde på förfalldagen.

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. Skada som uppkommer i andra fall ska inte ersättas av Fondbolaget om det varit normalt aktsamt.

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

Fondbolaget eller förvaringsinstitutet är inte i något fall ansvarigt för indirekt skada.

Vad som nämns ovan i denna paragraf begränsar inte andelsägares rätt till skadestånd enligt 2 kap. 21 § och 3 kap 14-16 §§ LVF.

### **§ 17 Inlösen av fondandelar**

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 andels- ägares 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.