

Länsförsäkringar Fastighetsfond

Informationsbroschyr
2022-02-15

Länsförsäkringar Fastighetsfond, nedan kallad fonden, är en sverigeregistrerad värdepappersfond som förvaltas av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ). Informationsbroschyren innehåller en utförlig beskrivning om fonden. Fonden startades 1990-12-10.

1. Placeringsinriktning

Fonden är en aktivt förvaltd aktiefond som har som inriktning att placera i bolag som främst är verksamma inom den nordiska fastighets- och byggbranschen.

Fondens mål är att överträffa utvecklingen för fondens jämförelseindex som är SIX Nordic Real Estate NR.

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.

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

Fonden har en inriktning som innebär att fondens tillgångar främst ska placeras i bolag i fastighets- och byggsektorn på de nordiska marknaderna. Fonden ska placera minst 60 procent av fondförmögenheten i bolag som äger färdigställda fastigheter samt i entreprenad- och byggbolag som uppför byggnader och infrastruktur m.m.

Fonden kommer att ha en aktieexponering som är minst 80 procent av fondens tillgångar. Aktieexponeringen i fonden kommer ske genom placeringar i aktier, derivatinstrument och fondandelar.

Minst 60 procent av fondens medel ska placeras i bolag inom fastighets- och byggsektorn i Norden och högst 20 procent av fondens medel får placeras i bolag inom fastighets- och byggsektorn utanför Norden.

Fonden kan göra placeringar i sådana aktierelaterade överlåtbara värdepapper som avses i 5 kap 5 § LVF. Fonden kan inte göra placeringar i sådana 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 placeras 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.

I 2.4 Fondens riskprofil beskriver fondens väsentligaste risker och hur dessa påverkas av fondens specifika placeringsinriktning.

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: Med anledning av att fonden är en branschfond med en geografisk inriktning är fondens likviditetsrisk hög. Fonden investerar främst i aktier inom den nordiska fastighets- och byggbranschen i såväl mindre, medelstora som stora bolag. Då fonden investerar i aktier i ett antal mindre bolag på en begränsad marknad (främst Norden) och i en specifik bransch är likviditetsrisken större än i exempelvis en bred global aktiefond som investerar på flera marknader och branscher, omsättningen av aktierna i en sådan fond är större. Nedgångar inom den nordiska fastighets och byggbranschen kan innebära att aktierna har en lägre omsättning än normalt. Även fondens storlek påverkar likviditeten vid onormalt stora utflöden, detta skulle innebära att förvaltaren måste avyttra ett stort antal aktier vilket kan innebära problem om omsättningen på aktierna vid tiden är låg. Dessa händelser kan medföra att aktierna inte kan avvecklas i tid till ett rimligt pris och skulle i så fall medföra att fondens värde minskar. Kvarvarande andelsägare kan påverkas av värdeminskningen och de andelsägare som vill avveckla sitt innehav kan påverkas genom att de inte får sin likvid 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: Fondens basvaluta är SEK men fonden placerar även i aktier som handlas i andra valutor, exempelvis NOK och EUR. Valutakursförändring kan innebära att fondens aktier blir mindre värda. Placeringar utanför Norden är valutasäkrade.

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

Regionsrisk: Utöver placeringar på den svenska marknaden får fonden även placera i bolag inom fastighets- och byggbranschen utanför Norden. Detta innebär att regionsrisken i fonden normalt är högre än en investering i en diversifierad global aktiefond.

Emittentrisk: 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 fastighetsbolag noterade på börserna i de nordiska länderna med fokus på den svenska marknaden. Denna fond kan vara olämplig för investerare som planerar ta ut sina pengar inom fem år.

3. Historisk avkastning

För historisk utveckling och jämförelsenorm, 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.

Den 1 mars 2017 bytte fonden jämförelseindex från Carnegie Real Estate Return. Fram tills dess beräknades aktiv risk på det gamla indexet. Fonden har ett varierat utfall i aktiv risk. Fondens aktiva risk under åren ligger inom det spann som den förväntas ligga inom.

År	2021	2020	2019	2018	2017
Fond	4.8	4.5	3.4	2.8	2.9
År	2016	2015	2014	2013	2012
Fond	2.9	2.3	2.6	4.0	5.7

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

1.5 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 (andelsägares 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 lansforsakingar.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 ersättningspolicyen, hur ersättningar beräknas och beslutas samt uppgifter om bolagets ersättningsutskott finns på 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 deklarerar 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 aktiefonder, 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

Styrelse

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 Bekväm Fond Balans

Länsförsäkringar Bekväm Fond Defensiv

Länsförsäkringar Bekväm Fond Potential

Länsförsäkringar Bekväm Fond Stabil

Länsförsäkringar Bekväm 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 Vision

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 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 deklaraionsuppgifter.

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. 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 förutsättningar för avkastning. 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, arbetstagarättigheter 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 att 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.

Information om EU:s taxonomi för miljömässigt hållbara verksamheter

Fondbolagets kommentar:

EU-taxonomin är ett klassifikationssystem som syftar till att etablera gemensamma kriterier för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Enligt regelverket ska det för varje fond redovisas hur stor del av fondens investeringar som är förenliga med taxonomin. Taxonomin håller på att utvecklas och kriterier för samtliga miljömål är ännu inte klara. Det saknas också en fastslagen beräkningsmodell för hur stor andel av fondens investeringar som är förenliga med taxonomin. De bolag som fonden investerar i har ännu inte börjat rapportera i vilken utsträckning som deras verksamhet är förenlig med EU-taxonomin. Därför bedömer fondbolaget att det i dagsläget inte är möjligt att lämna tillförlitliga uppgifter om hur stor andel av fondens investeringar som är förenliga med taxonomin. I regelverket finns en princip, "orsaka inte betydande skada", som innebär att investeringar som bidrar till ett hållbarhetsmål samtidigt inte får innebära betydande skada för något annat hållbarhetsmål. Principen "orsaka inte betydande skada" är endast tillämplig på den del av fonden som utgörs av investeringar som antingen räknas som hållbara enligt förordningen om hållbarhetsrelaterade upplysningar eller enligt EU-taxonomin. Den återstående delen av denna fond har underliggande investeringar som inte beaktar EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.

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. Betyget 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 affärsetik.

- 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 Fastighetsfond

§ 1 Fondens rättsliga ställning

Fondens namn är Länsförsäkringar Fastighetsfond, nedan kallad fonden. Fonden är en värdepappersfond enligt lagen (2004:46) om värdepappersfonder (LVF).

Fondförmögenheten ägs av andelsägarna gemensamt. Varje fondandel medför lika rätt till den egendom som ingår i fonden. Fonden kan inte förvärva rättigheter eller ta på sig skyldigheter. Egendom som ingår i fonden får inte utmätas och andelsägarna svarar inte för förpliktelser som avser fonden. Fondbolaget, som anges i § 2, företräder andelsägarna i alla frågor som rör fonden, beslutat 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

Förvaringsinstitutet för fondens tillgångar är Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), med organisationsnummer 502032-9081, nedan kallat förvaringsinstitutet.

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, föreskrifter och dessa fondbestämmelser.

§ 4 Fondens karaktär

Fonden är en aktivt förvaltat aktiefond som har som inriktning att placera i bolag som främst är verksamma inom den nordiska fastighets- och byggsektorn.

Målet är att med god riskspridning på lång sikt uppnå en värdetillväxt som vid var tid överstiger gällande jämförelseindex för fonden. Uppgift om gällande jämförelseindex framgår av fondens faktablad. Fonden kommer vid var tid att jämföras med det jämförelseindex som fondbolaget bedömer är mest relevant för att spegla utvecklingen av aktier inom fastighets- och byggsektorn.

§ 5 Fondens placeringsinriktning

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

Fonden har en inriktning som innebär att fondens tillgångar främst ska placeras i bolag i fastighets- och byggsektorn på de nordiska marknaderna. Fonden ska placera minst 60 procent av fondförmögenheten i bolag som äger färdigställda fastigheter samt i entreprenad- och byggbolag som uppför byggnader och infrastruktur m.m.

Fonden kommer att ha en aktieexponering som är minst 80 procent av fondens tillgångar. Aktieexponeringen i fonden kommer ske genom placeringar i aktier, derivatinstrument och fondandelar.

Minst 60 procent av fondens medel ska placeras i bolag inom fastighets- och byggsektorn i Norden och högst 20 procent av fondens medel får placeras i bolag inom fastighets- och byggsektorn utanför Norden.

§ 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 aktierelaterade överlåtbara värdepapper som avses i 5 kap 5 § LVF. Fonden kan inte göra placeringar i sådana 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 kallade OTC-derivat.

§ 8 Värdering

Fondens värde beräknas genom att från fondens tillgångar dra av 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, vilket främst är fallet beträffande överlåtbara värdepapper som avses i 5 kap 5 § LVF, fastställs ett marknadsvärde på objektiva grunder efter en särskild värdering. Till grund för den särskilda värderingen läggs exempelvis marknadspriser från en icke reglerad marknad, oberoende mäklare, andra externa oberoende källor, annat noterat finansiellt instrument, index, anskaffningsvärdet eller bolagshändelser med påverkan på marknadsvärdet. 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 betalas in till fondens bankkonto. Lägsta gräns för försäljning är SEK 100.

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 webbplats 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 hänsyn till fondandelsägarnas intresse. Fondbolaget ska utan dröjsmål underrätta Finansinspektionen samt berörda investerare och andelsägare om åtgärden. 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 extraordinära 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 fasta förvaltningsavgift är 1,5 procent per år av fondens värde. Ur fondens medel får ersättning betalas till fondbolaget för dess förvaltning, marknadsföring, analys, registerhållning och administration av fonden. Ersättningen inkluderar också kostnader för förvaring, tillsyn och revisorer.

Kostnader för courtage vid fondens köp och försäljning av finansiella instrument samt skatt belastar fonden. För ytterligare information om avgifter 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 tillställas Finansinspektionen för godkännande. Sedan ändring godkänts ska fondbestämmelserna finnas tillgängligt hos fondbolaget och förvaringsinstitutet 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 om detta, uppgiften om pantsättningen tas då bort. Andelsägare kan överlåta sina fondandelar.

§ 16 Ansvarsbegränsning

Vad som nämns nedan i denna paragraf begränsar inte andelsägarens rätt till skadestånd enligt 2 kap. 21 § LVF.

Fondbolaget och förvaringsinstitutet är inte ansvarigt 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 eller förvaringsinstitutet är föremål för eller självt vidtar sådan konfliktåtgärd.

Skada som uppkommit i andra fall än som avses ovan ska inte ersättas av fondbolaget eller förvaringsinstitutet, om det varit normalt aktsamt. Varken fondbolaget eller förvaringsinstitutet ansvarar i något fall för indirekt skada, heller inte skada som orsakats av svensk eller utländsk börs eller annan marknadsplats, depåbank, central värdepappersförvarare, clearingorganisation, eller andra som tillhandahåller motsvarande tjänster, och inte heller av annan uppdragstagare som förvaringsinstitutet med tillbörlig omsorg anlitat eller som anvisats av fondbolaget. Detsamma gäller skada som orsakats av att ovan nämnda organisationer eller uppdragstagare blivit insolventa. Förvaringsinstitutet ansvarar inte för skada som uppkommer för fondbolaget, andelsägare i fonderna eller annan i anledning av förfogandeinskränkning som kan komma tillämpas mot förvaringsinstitutet beträffande värdepapper.

Föreligger hinder för fondbolaget eller förvaringsinstitutet att helt eller delvis verkställa åtgärd på grund av omständighet som anges ovan, får åtgärden skjutas upp till dess hindret har upphört. I händelse av uppskjuten betalning ska fondbolaget eller förvaringsinstitutet inte erlägga dröjsmålsränta. Om ränta är utfäst, ska fondbolaget eller förvaringsinstitutet betala ränta efter den räntesats som gällde på förfalldagen.

Är förvaringsinstitutet till följd av omständighet som anges ovan 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 förfalldagen.

§ 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 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 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.