

# Lannebo Fastighetsfond

Årsberättelse 2024



# LANNEBO FASTIGHETFOND

## Fondbeskrivning

Lannebo Fastighetsfond är en aktivt förvaltd aktiefond som har en huvudsaklig inriktning mot Norden. Fonden är inriktad mot fastighetsbolag och närliggande sektorer så som exempelvis byggsektorn, bostadsutveckling samt infrastruktur. Fonden kan, via blankningar och derivatinstrument, addera korta positioner som balanseras av ytterligare långpositioner. Fonden har som övergripande finansiell målsättning att, under iakttagande av tillbörlig försiktighet, åstadkomma högsta möjliga värdetillväxt och att en god riskspridning erhålls.

## Fondfakta

Fondens startdatum	2021-09-15
Kursnotering	Daglig
Ansvariga förvaltare	Tobias Kaj Philip Hallberg
Jämförelseindex	VINX Real Estate SEK NI
Fondnummer hos Pensionsmyndigheten	-
Organisationsnummer	515603-1733

## AVGIFTER

Förvaltningsavgift Andelsklass A SEK	1,00% + rörligt
Förvaltningsavgift Andelsklass A SEK F	1,60%
Försäljningsavgift	Ingen
Inlösenavgift	Ingen

## Redovisningsprinciper

### VÄRDEPAPPERSFONDER

Fondens verksamhet regleras av lagen (2004:46) om värdepappersfonder samt dess fondbestämmelser. Fondens redovisning följer Finansinspektionens författningssamlings (FFFS 2013:9) föreskrifter angående värdepappersfonder.

### VÄRDERING AV FONDEN

Fonden tillämpar i allt väsentligt de redovisningsrekommendationer som fastställts av Fondbolagens Förening. I övrigt följs bokföringslagens bestämmelser i tillämpliga delar.

Fondens andelsvärde per 2024-12-31 avser fondens NAV-kurs per 2024-12-30 som var fondens sista handelsdag för året. I fondens balansräkning har fondens innehav värderats till marknadsvärde per 2024-12-31. Med marknadsvärdet avses senaste betalkurs. Om sådan ej finns värderas innehaven till senaste köpkurs, eller om denna inte är representativ, till det värde som Fondbolaget fastställt på objektiva grunder.

Tillgångar i utländsk valuta redovisas i svenska kronor. Omräkning har gjorts med en valutakurs per 2024-12-31. Värdering av valutaterminer sker utifrån växelkurser per balansdagen.

### INLÅNING AV AKTIER

Fonden kan låna in aktier från en tredjepart för att sedan sälja aktierna på aktiemarknaden. Fonden köper vid en senare tidpunkt tillbaka aktierna för att kunna lämna tillbaka aktierna till den som ursprungligen lånade ut aktierna.

Vid lån av aktier ställer fonden en säkerhet till motparten samt får betala en ränta för lånet. Fonden ställer säkerheter till motparten som typiskt sett utgörs av aktier. De ställda säkerheterna marknadsvärderas varje dag och tilläggsmarginälsäkerheter används när det sker värdeförändringar.

Fondbeskrivning och Fondfakta	2
Redovisningsprinciper	2
Förvaltningsberättelse	3
Fondens aktivitetsgrad	4
Finansiella instrument	4
Balans- och Resultaträkning	5
Noter	5
Fondens utveckling	5
Nyckeltal	5
Hållbarhetsrapport	6
Information om ersättningar	15
VD och styrelsens underskrift	16
Revisionsberättelse	16
Fondbolaget	17

## Viktig information

Samtliga index som används i denna rapport inkluderar utdelningar, liksom tidigare rapporter från Lannebo Kapitalförvaltning.

Fondbolagens Förening har antagit en "Svensk kod för fondbolag". Syftet med koden är att verka för en sund fondverksamhet och därmed värna om förtroendet. Lannebo Kapitalförvaltning är medlemmar i Fondbolagens Förening och har för avsikt att följa Svensk kod för fondbolag.

Det finns inga garantier för att en investering i fonder ger en god avkastning trots en positiv utveckling på de finansiella marknaderna. Det finns inga garantier för att en investering i fonder inte kan leda till förlust. Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. De pengar som placeras i fonder kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att man får tillbaka hela det insatta kapitalet. En investering i fonder bör betraktas som en långsiktig investering. Vi rekommenderar att du läser fondens faktablad och fullständiga informationsbroschyr innan du köper andelar i en fond. Faktablad och fullständig informationsbroschyr hittar du på [www.lannebo.se/fonder](http://www.lannebo.se/fonder).

Den ränta som utgår vid värdepapperslån belastar fonden. De intäkter som uppstår tillfaller på motsvarande sätt i sin helhet fonden.

## Riskbedömningsmetod

Fonden investerar i derivatinstrument. För att beräkna fondens sammanlagda exponering används den så kallade åtagandemetoden. Åtagandemetoden innebär att derivatpositionerna konverteras till en motsvarande position i de underliggande tillgångarna.

## Förvaltningsberättelse

### FONDENS UTVECKLING

Fondförmögenheten steg från 261 miljoner kronor vid ingången av 2024 till 570 miljoner kronor den 31 december 2024. Nettot av in- och utflöden i fonden var plus 307 miljoner kronor. Fonden steg under perioden med 5,3 procent. Fondens jämförelseindex föll med 2,0 procent.

### ÅRET SOM GÅTT

De innehav som bidrog mest positivt till fondens utveckling var Emilshus, NP3 samt SLP. Dessa har genom en klok kapitalallokering uppnått en hög historisk vinsttillväxt och kunnat genomföra värde- skapande emissioner. Nettoskuld i förhållande till EBITDA tillhör de lägsta i sektorn för alla tre bolag.

Emilshus investerar i högvakastande fastigheter i södra Sverige med övervägande fokus på Småland och har sedan noteringen 2022 varit ett stort innehav. Genom bidrag från indexerade hyror och förvärv har förvaltningsresultatet efter betald skatt enligt intjä- ningskapaciteten till och med tredje kvartalet ökat med 15 procent per stamaktie. Fortsatta förvärv samt lägre snittränta medför att vi förväntar oss en förbättrad tillväxt under 2025.

Näst störst bidrag gav NP3 som äger högvakastande fastigheter, främst i norra Sverige. Förvaltningsresultat per stamaktie i intjä- ningskapaciteten har till och med tredje kvartalet ökat med 15 procent. Med fortsatta förvärv samt lägre snittränta förväntar vi oss en förbättrad tillväxt under 2025.

Tredje störst bidrag gav SLP, de investerar i logistikfastigheter i sö- dra Sverige. Den nyligen genomförda nyemissionen begränsar årets resultat tillväxt men vi ser goda utsikter för att överträffa tillväxtmå- let om 15 procent 2025.

De innehav som utvecklats svagast för Lannebo Fastighetsfond var Sagax, Corem samt K-fastigheter. Sagax aktie föll under 2024 då resultat tillväxten (12 procent 2024e) för andra året i rad väntas un- derstiga målet om 15 procent efter att tidigare över-träffat målet 10 år i rad. Corem uppvisade en svag utveckling både avseende aktiekurs och vinstutveckling då de drog ner på ambitionen om att sälja fastigheter för att amortera dyr skuld. K-fastigheter föll 29 procent under 2024 och var det tredje svagaste innehavet i fonden trots att vi sålde våra aktier under första kvartalet 2024.

Fondens tre största innehav är Balder, Sagax och NP3. Med en balansomslutning på 260 miljarder kronor är Balder det noterade fastighetsbolag i Norden med störst fastighetsportfölj. Efter ett par år med fokus på att minska skulden har bolaget under 2024 åter genomfört några större fastighetsförvärv. Målet att minska netto- skuld genom EBITDA till under 11x står fast men behöver inte nås redan 2025 vilket gör att vi tror det finns utrymme för förvärv även 2025 med positiv effekt på intjäningen. Erik Selin är vd, grundare samt största ägare.

Sagax fokuserar på fastigheter inom lager och lätt industri och har diversifierat risken genom att investera i flera olika länder i Europa samt i Joint Ventures. Belåningen tillhör den lägsta i sektorn och kreditdurationen den längsta. De senaste tio åren har tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie i genomsnitt uppgått till 20 procent. David Mindus är vd, grundare och största ägare. NP3 fo- kuserar på fastigheter med hög direktavkastning i Norrland samt Mellansverige, en stor andel av hyresgästerna har koppling till lätt industri samt externhandel. Andreas Wahlén har varit vd sedan 2008 och framgångsrikt lett bolaget med starkt stöd från de största ägarna, Familjen Bäckvall samt Sagax. De senaste nio åren har till- växten i förvaltningsresultat per stamaktie i genomsnitt uppgått till 20 procent.

### ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Fondbolaget använder Glass Lewis som röstningsrådgivare för röstning på bolagsstämmor i de bolag som har gett ut de aktier som ingår i fonden. Rådgivaren utgår från Lannebos röstnings- principer och det slutgiltiga röstningsbeslutet tas av Fondbola- get.

Inga kända intressekonflikter har uppstått i samband med fon- dens placeringar.

Den 16 september 2024 fusionerades Lannebo Fonder AB in i Öhman Fonder AB enligt godkännande från Finansinspektionen. Godkännande innefattade även att Öhman Fonder AB gjorde ett namnbyte till Lannebo Kapitalförvaltning AB. Fusionen har inte påverkat förvaltningen, kostnaden eller placeringsinriktningen i denna fond.

### DERIVAT OCH VÄRDEPAPERSLÅN

Enligt fondbestämmelserna har fonden rätt att handla med op- tioner, terminer och liknande finansiella instrument samt rätt att låna ut värdepapper. Enligt gällande regelverk får fonden även använda andra tekniker och instrument i förvaltningen. Fonden har inte lånat ut värdepapper men i viss omfattning lånat in ak- tier, med SEB som motpart, för att sälja sig kort i aktier där vi har trott på en svag utveckling. För aktielånen ställer fonden säker heter som kan överstiga värdet av de lånade aktierna vilket inne bär att fonden får en motpartsrisk. Derivatinstrument har endast omfattat erhållna teckningsrätter. Per balansdagen har fonden exponering till följd av tekniker och instrument. Hävstången i fonden är ett resultat av blankning samt erhållna teckningsrätter.

### VÄSENTLIGA RISKER

Nedan beskrivs ett antal risker som är särskilt framträdande för fonden:

**Aktiemarknadsrisk:** Risken att värdet av aktieinnehav faller vilket påverkar fondens nettoförmögenhet.

**Valutarisk:** Risken att valutakursförändringar påverkar fondens nettoförmögenhet uttryckt i fondens basvaluta, om fonden har värdepappersinnehav i annan valuta.

**Likviditetsrisk:** Risken att värdepappersinnehav inte kan omsät- tas vid avsedd tidpunkt utan större prisreduktion eller till stora kostnader.

**Koncentrationsrisk:** Risken att fondens placeringsinriktning medför en koncentrerad exponering mot en viss typ placerings- inriktning.

**Operativ risk:** Risken för förlust på grund av icke ändamålsenliga eller misslyckade processer, mänskliga fel, felaktiga system eller externa händelser.

**Motpartsrisk:** Risken kopplad till att en motpart ställer in betal- ningarna eller i övrigt inte fullgör sina skyldigheter, exempelvis utifall att fonden tagit emot säkerheter för derivatinnehav eller för utlåning av värdepapper.

**Hävstång:** Fonden kan använda derivat som ett led i sin place- ringsinriktning i syfte att skapa hävstång / för att öka avkastning. En ökad hävstång kan, allt annat lika, öka fondens exponering mot motpartsrisk, likviditetsrisk och andra riskfaktorer.

## Fondens aktivitetsgrad

Fonden startade den 15 september 2021. Givet att det krävs historik från två år för att kunna räkna ut ett aktivitetsmått saknas siffror för fondens två första år.

Aktiv Risk	2024	2023	2022	2021	2020
Andelsklass A SEK	5,7	8,4	N/A	N/A	-
Andelsklass A SEK F	5,7	8,4	N/A	N/A	-
	2019	2018	2017	2016	2015
Andelsklass A SEK	-	-	-	-	-
Andelsklass A SEK F	-	-	-	-	-

## FÖRKLARING TILL UPPNÅTT AKTIVITETSMÅTT

Aktivitetsmättet beror på hur fonden varierar med marknaden och hur fondens placeringar ser ut jämfört mot dess jämförelseindex, exempelvis i förhållande till innehavet av ett enskilt värdepapper. Aktiers avkastning varierar normalt sett mer än exempelvis rän te bärande värdepapper. Därför är aktivitetsmåttan ofta högre för en aktivt förvaldat aktiefond än för en aktivt förvaldat räntefond.

Fondens aktiva risk var 5,7%, vilket är en konsekvens av att fonden är aktivt förvaldat samt att fonden har en väsentligt högre koncentrationsnivå och färre innehav än sitt jämförelseindex. Vidare var fondens totalrisk högre än sitt jämförelseindex, vilket även det är en följd av en högre koncentrationsnivå och som bidrar till den aktiva risken. Fondens aktiva risk sjönk i jämförelse med föregående år, trots en större avvikelse (active share), vilket primärt var drivet av lägre totalrisk under 2024 mot föregående år

## Finansiella instrument, tkr

Överlåtbara värdepapper som är upptagna till handel på en reglerad marknad eller motsvarande marknad utanför EES	Antal	Marknadsvärde, tkr	Andel av fondförmögenhet	Emittent, andel av fondförmögenhet
<b>Aktier</b>				
<b>FASTIGHETER</b>				
Atrium Ljungberg	-38 000	-7 532	-1,32%	
Atrium Ljungberg lån	38 000	0	0,00%	-1,32%
Brinova Fastigheter B	893 000	17 860	3,14%	3,14%
Castellum A	203 000	24 472	4,30%	4,30%
Catena	55 000	26 015	4,57%	4,57%
Citycon	-79 700	-2 934	-0,52%	
Citycon lån	104 700	0	0,00%	-0,52%
Diös Fastigheter	311 000	24 631	4,32%	4,32%
Entra ASA	220 000	24 742	4,34%	4,34%
Fabege	-65 000	-5 382	-0,94%	
Fabege lån	122 700	0	0,00%	-0,94%
Fastighets Balder B	672 000	51 610	9,06%	
Balder B säkerhet	-326 401	0	0,00%	9,06%
Fastighetsbolaget Emilshus B	582 000	25 317	4,44%	4,44%
Hufvudstaden A	-72 000	-8 719	-1,53%	
Hufvudstaden A lån	72 000	0	0,00%	-1,53%
Intea Fastigheter AB B	382 137	17 043	2,99%	2,99%
KlaraBo Sverige B	850 000	13 940	2,45%	2,45%
NP3 Fastigheter	176 000	44 000	7,73%	7,73%
Nyfosa	230 000	24 817	4,36%	4,36%
Olav Thon Eiendomsselskap	107 090	23 650	4,15%	4,15%
Platzer Fastigheter Holding B	289 000	24 767	4,35%	4,35%
Public Property Invest	1 410 000	24 431	4,29%	4,29%
Sagax B	236 000	53 383	9,37%	9,37%
Stendorren Fastigheter B	123 000	25 892	4,55%	4,55%
Stenhus Fastigheter i Norden	1 967 696	22 550	3,96%	3,96%
Swedish Logistic Property B	905 000	35 295	6,20%	6,20%
Trionon B	941 000	19 385	3,40%	3,40%
Wihlborgs Fastigheter	362 000	37 938	6,66%	
Wihlborgs säkerhet	-165 525	0	0,00%	6,66%
		<b>537 170</b>	<b>94,31%</b>	

<b>Summa Överlåtbara värdepapper som är upptagna till handel på en reglerad marknad eller motsvarande marknad utanför EES</b>		<b>537 170</b>	<b>94,31%</b>	
med positivt marknadsvärde		561 737		
med negativt marknadsvärde		-24 567		

Överlåtbara värdepapper som är föremål för regelbunden handel vid någon annan marknad som är öppen för allmänheten	Antal	Marknadsvärde, tkr	Andel av fondförmögenhet	Emittent, andel av fondförmögenhet
<b>Aktier</b>				
<b>FASTIGHETER</b>				
Fortinova Fastigheter B	735 088	20 141	3,54%	3,54%
		<b>20 141</b>	<b>3,54%</b>	

<b>Summa Överlåtbara värdepapper som är föremål för regelbunden handel vid någon annan marknad som är öppen för allmänheten</b>		<b>20 141</b>	<b>3,54%</b>	
<b>Summa Överlåtbara värdepapper</b>		<b>557 311</b>	<b>97,85%</b>	

<b>Finansiella instrument med positivt och negativt marknadsvärde</b>				
Med positivt marknadsvärde		581 878	102,16%	
Med negativt marknadsvärde		-24 567	-4,31%	
<b>Summa Finansiella instrument</b>		<b>557 311</b>	<b>97,85%</b>	
Övriga tillgångar och skulder		12 252	2,15%	
Varav likvida medel (depå SEB)		16 757	2,94%	2,94%
<b>Fondförmögenhet</b>		<b>569 562</b>	<b>100,00%</b>	

Hävstången i fonden har under året varit i Snitt:5,84% - Min:4,29% - Max:7,60% av fondförmögenheten. Hävstång är ett mått på en fonds användning av derivat samt tekniker och instrument. Beräkningen av hävstångseffekten sker utifrån Finansinspektionens föreskrifter.

Beräkningsmetoden är förenklad och skiljer sig från den mer avancerade så kallade åtagandemetoden som används vid beräkning av de gränsvärden som anges i lag och föreskrifter samt fondbestämelseerna, bland annat vad gäller sammanlagd exponering.

Hävstångseffekten är beräknad enligt underliggande exponerat värde, vilket innebär att ingen så kallad deljustering görs. Nettoberäkning sker inte av korta och långa positioner. Detta medför att värdet ger en förenklad bild av fondens exponering och kan skilja sig från uppgifter som anges i andra sammanhang.

## Balansräkning per 31 dec, tkr

TILLGÅNGAR	2024	2023
Överlåtbara värdepapper	581 878	262 261
Penningmarknadsinstrument	-	-
OTC-derivat	-	-
Övriga derivatinstrument	-	-
Fondandelar	-	-
<b>Summa finansiella instrument med positivt marknadsvärde</b>	<b>581 878</b>	<b>262 261</b>
Placering på konto hos kreditinstitut	-	-
<b>Summa placeringar med positivt marknadsvärde</b>	<b>581 878</b>	<b>262 261</b>
Bankmedel och övriga likvida medel	16 757	15 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65	329
Övriga tillgångar (Not 2)	524	3 800
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>599 225</b>	<b>281 678</b>

## SKULDER

OTC-derivatinstrument med negativt marknadsvärde	-	-
Övriga derivatinstrument med negativt marknadsvärde	-	-
Överlåtbara värdepapper med negativt marknadsvärde	24 567	14 312
<b>Summa finansiella instrument med negativt marknadsvärde</b>	<b>24 567</b>	<b>14 312</b>
Skatteskulder	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	586	238
Övriga skulder (Not 2)	4 510	6 152
<b>SUMMA SKULDER</b>	<b>29 663</b>	<b>20 702</b>
<b>FONDFÖRMÖGENHET (Not 1)</b>	<b>569 562</b>	<b>260 975</b>

## POSTER INOM LINJEN

Utlånade finansiella instrument	-	-
Del av överlåtbara värdepapper som är utlånade	-	-
Mottagna säkerheter för utlånade finansiella instrument	-	-
Mottagna säkerheter för OTC-derivatinstrument	-	-
Mottagna säkerheter för övriga derivatinstrument	-	-
Övriga mottagna säkerheter	-	-
Ställda säkerheter för inlånade finansiella instrument	42 415	20 056
Ställda säkerheter för OTC-derivatinstrument	-	-
Ställda säkerheter för övriga derivatinstrument	-	-
Övriga ställda säkerheter	-	-

## Resultaträkning 1 jan - 31 dec, tkr

INTÄKTER	2024	2023
Värdeförändring på överlåtbara värdepapper	4 574	39 861
Värdeförändring på penningmarknadsinstrument	-	-
Värdeförändring på OTC-derivatinstrument	-	-
Värdeförändring på övriga derivatinstrument	-	-
Värdeförändring på fondandelar	-	-
Ränteintäkter	440	222
Utdelningar	1 707	2 382
Valutakursvinster och -förluster netto	-27	11
Övriga finansiella intäkter	-	-
Övriga intäkter (Not 3)	0	0
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>6 695</b>	<b>42 476</b>

## KOSTNADER

Förvaltningskostnader	-5 002	-1 754
Ersättning till bolaget som bedriver fondverksamheten varav presentationbaserad ersättning	-4 947	-1 729
Ersättning till förvaringsinstitut	-55	-26
Ersättning till tillsynsmyndighet	-	-
Ersättning till revisorer	-	-
Räntekostnader	-	-
Övriga finansiella kostnader (Not 4)	-81	-66
Övriga kostnader (Not 5)	-338	-154
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>-5 421</b>	<b>-1 974</b>
Skatt	-	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1 274</b>	<b>40 502</b>

## Noter per 31 dec, tkr

NOT 1. FÖRÄNDRING AV FONDFÖRMÖGENHETEN	2024	2023
Fondförmögenhet vid årets början	260 975	116 526
Andelsutgivning	558 554	204 350
Andelsinlösen	-251 241	-100 402
Årets resultat	1 274	40 502
Lämnad utdelning	-	-
<b>SUMMA Fondförmögenhet</b>	<b>569 562</b>	<b>260 975</b>

## NOT 2. ÖVRIGA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

I övriga tillgångar ingår olikviderade affärer	524	3 800
I övriga skulder ingår olikviderade affärer	-2 662	-6 033

## NOT 3. ÖVRIGA INTÄKTER

Sanktionsintäkter CSDR	0	0
------------------------	---	---

## NOT 4. ÖVRIGA FINANSIELLA KOSTNADER

Avgift vp-lån	-81	-66
---------------	-----	-----

## NOT 5. ÖVRIGA KOSTNADER

Analyskostnader	-77	-64
Transaktionskostnader	-261	-89

## Fondens utveckling

	2024	2023	2022	2021	2020
Fondförmögenhet, tkr	569 562	260 975	116 526	176 482	-
<b>Andelsklass A SEK</b>					
Totalavkastning, %	5,3	18,3	-46,1	13,8	-
Jämförelseindex, %	-2,0	13,9	-40,1	10,1	-
Andelsvärde, kr	76,39	72,56	61,30	113,79	-
Antal andelar, tusental	3 353	1 850	1 411	1 398	-
Utdelning kr/andel	-	-	-	-	-
<b>Andelsklass A SEK F</b>					
Totalavkastning, %	4,6	17,6	-46,4	14,9	-
Jämförelseindex, %	-2,0	13,9	-40,1	10,1	-
Andelsvärde, kr	75,73	72,38	61,60	114,95	-
Antal andelar, tusental	4 139	1 741	488	151	-
Utdelning kr/andel	-	-	-	-	-

## Nyckeltal

Riskmått per 31 dec	A SEK	A SEK F
Årsavkastning snitt (2 år)	11,6%	10,9%
Årsavkastning snitt (5 år)	N/A	N/A
Totalrisk snitt fonden (2 år)	30,3%	30,4%
Totalrisk snitt index (2 år)	27,8%	27,8%
Aktiv risk (2 år)	5,7%	5,7%

## Förvaltningsavgifter och andra

administrations- eller driftskostnader	A SEK	A SEK F
<b>Engångskostnader vid teckning och inlösen</b>	-	-

## Löpande kostnader och resultatrelaterade avgifter

Förvaltningsavgift, %	1,00%	1,60%
Prestationsbaserad ersättning, %	-	-
Andra administrativa- eller driftskostnader, %	0,03%	0,03%
Transaktionskostnader inkl spread, %	0,15%	0,15%
<b>Totala kostnader</b>	<b>1,18%</b>	<b>1,78%</b>

Exempel på uttagen förvaltningskostnad under året för ett engångssparande av 10 000 kr	105 kr	168 kr
--	--------	--------

## Fondens omsättning 1 jan - 31 dec

Transaktionskostnader, del av omsättning	0,04%
Omsättningshastighet i fonden	0,54 ggr/år
Del av omsättningen som handlas med närliggande institut	-
Del av omsättningen som skett via intern handel mellan egna fonder eller fondföretag som förvaltas av bolaget	-



Hållbarhetsrelaterade upplysningar enligt artikel 8 i förordning (EU) 2019/2088 och artikel 6 första stycket i förordning (EU) 2020/852

**Hållbar investering:**

en investering i ekonomisk verksamhet som bidrar till ett miljömål eller socialt mål, förutsatt att investeringen inte orsakar betydande skada för något annat miljömål eller socialt mål och att investeringsobjektet följer praxis för god styrning.

**EU-taxonomi** är ett klassificeringssystem som läggs fram i förordning (EU) 2020/852, där det fastställs en förteckning över miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Förordningen innehåller inte någon förteckning över socialt hållbara ekonomiska verksamheter. Hållbara investeringar med ett miljömål kan vara förenliga med kraven i taxonomi eller inte.

Produktnamn:  
Lannebo Fastighetsfond

Identifieringskod för juridiska personer:  
549300P1LRETLDRKHC53

## Miljörelaterade och/eller sociala egenskaper

Har denna finansiella produkt ett mål för hållbar investering?

Ja

Nej

Den gjorde **hållbara investeringar med ett miljömål: \_\_\_%**

i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomi

i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomi

Den gjorde **hållbara investeringar med ett socialt mål: \_\_\_%**

Den **främjade miljörelaterade och/eller sociala egenskaper** och även om den inte hade en hållbar investering som sitt mål, hade den en andel på **71,0%** hållbara investeringar

med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomi

med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomi

med ett socialt mål

Den **främjade miljörelaterade och/eller sociala egenskaper, men gjorde inte några hållbara investeringar**

### I vilken utsträckning främjades de miljörelaterade och/eller sociala egenskaperna av denna finansiella produkt?

Under året främjade fonden miljörelaterade eller sociala egenskaper genom att investera i företag:

1. som bidrar till omställningen till en koldioxid snål ekonomi för att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5°C,
2. med god bolagsstyrning och hållbara affärsmetoder,
3. som bidrar till något miljömål eller socialt mål och som uppfyller kraven på Lannebos definition av en hållbar investering,
4. som efterlever internationella normer och konventioner kring miljö, mänskliga rättigheter, arbetsrätt och mångfald,
5. som minimerar miljömässig och social negativ påverkan på omvärlden

*\*Fondens hållbara investeringar kan ha bidragit till miljömålen (i) begränsning av klimatförändringar och (ii) anpassning av klimatförändringar i EU-taxonomi.*



**Hållbarhetsindikatorer** mäter uppnåendet av de miljörelaterade eller sociala egenskaperna som den finansiella produkten främjar.

### ● Vilket resultat visade hållbarhetsindikatorerna?

Samtliga årtal i tabellen nedan visar resultat per 31:a december.

	2024	2023	2022
<b>1. För att mäta omställningen till en koldioxidsnål ekonomi användes följande indikatorer:</b>			
Andel av fondförmögenheten i företag som haft vetenskapligt baserade utsläppsminskningmål och fått dem godkända av Science Based Target initiative (SBTi)	48,4%	27,0%	17,0%
Fondens koldioxidavtryck <sup>1</sup>	1,4 <sup>2</sup>	24	28
Fondens implicita temperaturökning <sup>3</sup>	2,4 <sup>4</sup>	N/A	N/A
<b>2. För att mäta god bolagsstyrning och hållbara affärsmetoder genom aktivt ägande användes följande indikatorer:</b>			
Antal bolagsstämmor som fonden röstade på	20	8	20
Antal påverkansdialoger med innehav i fonden	0 <sup>5</sup>	2	4
Genomsnittlig andel kvinnor och män i innehavens styrelser	64%/66%	33%/67%	36%/64%
<b>3. För att mäta fondens bidrag till något miljömål eller socialt mål genom hållbara investeringar användes indikatorn:</b>			
Andel av fondförmögenheten i hållbara investeringar	71,0% <sup>6</sup>	69,3%	N/A
<b>4. För att mäta efterlevnad av internationella normer och konventioner användes indikatorn:</b>			
Exkludering av företag som inte respekterat internationella normer och konventioner <sup>7</sup>	Alla investeringar har efterlevt fondens exkluderingskriterier	Alla investeringar har efterlevt fondens exkluderingskriterier	Alla investeringar har efterlevt fondens exkluderingskriterier
<b>5. För att mäta minimering av miljömässig och social negativ påverkan på omvärlden användes följande indikatorer</b>			
Fondens beaktande av huvudsakliga negativa konsekvenser (Principal Adverse Impact, PAI) <sup>8</sup>	PAI-indikatorer har beaktats vid varje ny investering	PAI-indikatorer har beaktats vid varje ny investering	PAI-indikatorer har beaktats vid varje ny investering
Exkludering av företag som stred mot fondbolagets produktbaserade exkluderingskriterier, enligt fondbolagets Policy för ansvarsfulla investeringar <sup>7</sup>	Alla investeringar har efterlevt fondens exkluderingskriterier	Alla investeringar har efterlevt fondens exkluderingskriterier	Alla investeringar har efterlevt fondens exkluderingskriterier

<sup>1</sup> Fondens koldioxidavtryck mätt som innehavens växthusgasutsläpp (Scope 1 & 2) dividerat med företagsvärdet [tCO2e/ EVIC miljon EUR].

<sup>2</sup> Den 16:e september 2024 ändrades metoden för beräkning av koldioxidavtryck. Under 2022 och 2023 beräknades koldioxidavtrycket genom att beräkna innehavens växthusgasutsläpp, avseende scope 1 och 2, i förhållande till innehavens omsättning. Under 2024 beräknades koldioxidavtrycket som innehavens växthusgasutsläpp, avseende scope 1 och 2, dividerat med företagsvärdet (EV). Förändringen medför att hållbarhetsindikatorn inte är direkt jämförbar mellan de rapporterade perioderna.

<sup>3</sup> Den framtida temperaturökningen som fonden bidragit till baserat på respektive innehavs prognostiserade koldioxidutsläpp.

<sup>4</sup> Ny hållbarhetsindikator för fonden från och med 16 september 2024.

<sup>5</sup> Från och med den 16:e september 2024 skiljer fonden på påverkansdialog och bolagsmöte och därmed är inte hållbarhetsindikatorn jämförbar mellan de rapporterade perioderna.

<sup>6</sup> Den 16:e september 2024 ändrades definitionen för hållbar investering i samband med fusionen mellan fondbolagen E. Öhman J:or Fonder AB och Lannebo Fonder AB till Lannebo Kapitalförvaltning. Fonden tillämpar samma metod för hållbara investeringar som tidigare, men mindre justeringar har gjorts i kriterierna för att bedöma bidrag, utvärdera ifall investeringen orsakar betydande skada samt säkerställa god bolagsstyrning. Dessa ändringar gjordes för att harmonisera definitionen av hållbar investering efter fusionen. Som en följd av detta är hållbarhetsindikatorn för hållbara investeringar inte direkt jämförbar mellan de rapporterade perioderna.

<sup>7</sup> Se fullständiga exkluderingskriterier i Lannebos policy för ansvarsfulla investeringar, <https://cms-media.lannebo.se/wp-content/uploads/sites/7/2024/11/policy-for-ansvarsfulla-investeringar.pdf>.

<sup>8</sup> PAI har beaktats för alla investeringar i fonden. Vänligen se frågan "Hur beaktades i denna finansiella produkt huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?" för mer information om hur indikatorerna beaktades.

### ... och jämfört med de föregående perioderna?

Hållbarhetsindikatorernas resultat från föregående perioder presenteras i tabellen i föregående fråga.

**Vilka var målen med de hållbara investeringar som den finansiella produkten delvis gjorde, och hur bidrog den hållbara investeringen till dessa mål?**

Målen med de hållbara investeringarna som fonden delvis gjorde var att bidra till ett socialt mål eller ett miljömål som ingår i FN:s globala mål för hållbar utveckling eller miljömålen i EU-taxonomin. Enligt Lannebos definition för hållbar investering, måste en investering uppfylla minst ett av följande kriterier för att bedömas bidra till något av målen:

- Minst 20 % av företagets omsättning bidrar till något av FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling
- Minst 20 % av företagets omsättning, kapitalutgifter eller driftsutgifter är taxonomiförenlig\*
- Företaget har godkända vetenskapligt baserade utsläppsminskingsmål (SBT) i linje med Parisavtalet
- Investeringen är en hållbarhetsmärkt obligation, exempelvis grön, social eller hållbar

*\*De miljömål i EU-taxonomin som fondens investeringar kan ha bidragit till under perioden är de mål som trätt ikraft och enbart där det finns rapporterad data: (i) bekämpa klimatförändringarna och mål (ii) klimatanpassning.*

Huvudsakliga negativa konsekvenser är investeringsbesluts mest negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer som rör miljö, sociala frågor och personalfrågor, respekt för mänskliga rättigheter samt frågor rörande bekämpning av korruption och mutor.

**På vilket sätt orsakade inte de hållbara investeringar som den finansiella produkten delvis gjorde någon betydande skada för något miljömål eller socialt mål med de hållbara investeringarna?**

För att säkerställa att portfölj innehaven inte orsakat betydande skada analyserades huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer (PAI-indikatorer) vid varje ny investering. Utöver det orsakade inte de hållbara investeringarna betydande skada genom att investeringarna:

- inte var involverade i allvarliga pågående eller nyligen inträffade kontroverser som kan leda till brott mot FN:s vägledande principer (UN Global Compact)
- inte släppte ut väsentliga mängder växthusgaser och samtidigt saknade vetenskapligt baserade utsläppsminskingsmål (SBT)
- inte var involverade i termisk kolkraftsgenerering till mer än 1 % av omsättningen
- inte stred mot fondbolagets produkt- och normbaserade exkluderingskriterier <sup>1</sup>

**Hur beaktades indikatorerna för negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?**

För att säkerställa att en investering inte orsakat betydande skada analyserades indikatorerna för negativa konsekvenser (PAI-indikatorer) vid varje ny investering med hjälp av exkluderingskriterier och uppsatta tröskelvärden. Vid bedömningen om en verksamhet orsakat betydande skada inom ramen för en hållbar investering, tillämpades striktare krav för nedanstående PAI-indikatorer:

- Utsläpp av växthusgaser (PAI 1)
- Exponering mot företag verksamma inom fossila bränslen (PAI 4)
- Brott mot någon av FN:s tio grundläggande principer eller OECD:s riktlinjer för multinationella företag (PAI 10)

<sup>1</sup> Se fullständiga exkluderingskriterier i Lannebos policy för ansvarsfulla investeringar, <https://cms-media.lannebo.se/wp-content/uploads/sites/7/2024/11/policy-for-ansvarsfulla-investeringar.pdf>.



**Var de hållbara investeringarna anpassade till OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter?**

De hållbara investeringarna var anpassade till OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. Analys och utvärdering av detta har skett i investeringsprocessen, där bolag som systematiskt har brutit mot sådana riktlinjer och principer exkluderats. Fondens efterlevnad av detta har säkerställts genom daglig kontroll.

*I EU-taxonomi fastställs en princip om att inte orsaka betydande skada, enligt vilken taxonomiförenliga investeringar inte får orsaka betydande skada för EU-taxonomin mål, och åtföljs av särskilda unionskriterier.*

Principen om att inte orsaka betydande skada är endast tillämplig på de av den finansiella produktens underliggande investeringar som beaktar EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Den återstående delen av denna finansiella produkt har underliggande investeringar som inte beaktar EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.

*Inga andra eventuella hållbara investeringar får heller orsaka betydande skada för några miljömål eller sociala mål.*



**Hur beaktades i denna finansiella produkt huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?**

Fonden har beaktat huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer (PAI) vid varje ny investering genom en process som omfattar exkludering, hållbarhetsanalys och påverkansdialog.

I ett första steg hanteras PAI-indikatorerna genom exkludering, där kriterier kopplade till fossila bränslen, kontroversiella vapen och brott mot internationella normer och konventioner tillämpas. Därefter integreras PAI-indikatorerna i en hållbarhetsanalys som genomförs inför varje ny investering. Analysen genomförs med hjälp av det egenutvecklade verktyget "ESG Studio," där relevanta indikatorer väljs ut baserat på datatillgänglighet och datakvalitet.

För att identifiera huvudsakliga negativa konsekvenser och förhöjd hållbarhetsrisk har Lannebo satt upp tröskelvärden för PAI-indikatorerna. Om en indikator överstiger tröskelvärdet krävs en fördjupad analys av hållbarhetsfaktorernas potentiella negativa påverkan. Fondförvaltaren måste motivera investeringsbeslutet och bedöma hur den ökade hållbarhetsrisken kan hanteras.

Nedan beskrivs hur de olika indikatorerna har beaktas.

**De indikatorer som beaktats genom exkludering av investeringar är följande:**

- Exponering mot företag verksamma inom fossila bränslen
- Brott mot FN:s globala överenskommelse eller OECD:s riktlinjer för multinationella företag
- Kontroversiella vapen (antipersonella minor, klusterammunition, kemiska och biologiska vapen)

**De indikatorer som beaktats genom att investeringsbeslutet motiveras om indikatorn överskrider sitt tröskelvärde är följande:**

- Utsläpp av växthusgaser
- Energiförbrukningsintensitet
- Andel av icke-förnybar energiförbrukning och energiproduktion
- Verksamheter som negativt påverkar områden med känslig biologisk mångfald
- Farligt avfall och radioaktivt avfall
- Företag utan koldioxidutsläppsmål
- Företag utan avskogningspolicy
- Processer för att övervaka efterlevnaden av FN:s globala överenskommelse eller OECD:s riktlinjer såsom klagomålshantering av brott mot överenskommelsen eller riktlinjerna
- Jämställdhet i styrelsen
- Företag utan policy för mänskliga rättigheter
- Företag utan mekanismer för klagomålshantering i samband med personalfrågor

Under den rapporterade perioden identifierades och bedömdes de flesta förhöjda hållbarhetsriskerna som hanterade redan genom exkluderingskriterier och i hållbarhetsanalysen, vilket innebar att inga ytterligare åtgärder behövdes. I de fall där investeringar gjordes trots en förhöjd risk genomfördes dock djupare analyser, och i vissa situationer initierades påverkansdialoger för att hantera riskerna.



Vilka var den finansiella produktens viktigaste investeringar?

Förteckningen innehåller de investeringar som utgör den finansiella produktens **största andel investeringar** under referensperioden, som är: 2024

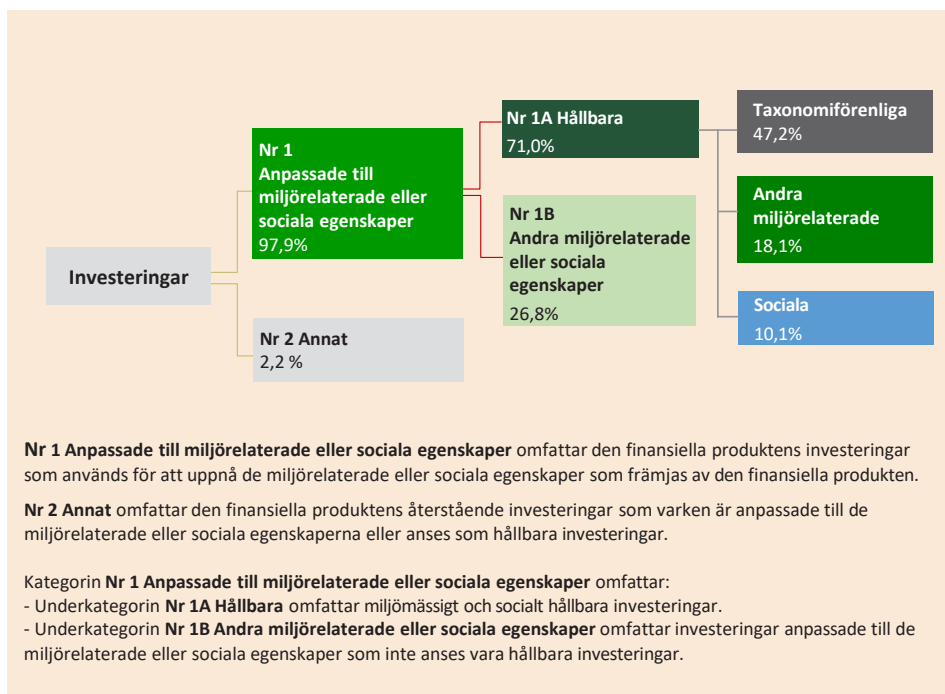
Största investeringarna	Sektor	% tillgångar	Land
Sagax B	Fastighet	9,37%	Sverige
Fastighets Balder B	Fastighet	9,06%	Sverige
NP3 Fastigheter	Fastighet	7,73%	Sverige
Wihlborgs Fastigheter	Fastighet	6,66%	Sverige
Swedish Logistic Property B	Fastighet	6,20%	Sverige
Catena	Fastighet	4,57%	Sverige
Stendorren Fastigheter B	Fastighet	4,55%	Sverige
Fastighetsbolaget Emilshus B	Fastighet	4,44%	Sverige
Nyfosa	Fastighet	4,36%	Sverige
Platzer Fastigheter Holding B	Fastighet	4,35%	Sverige
Entra ASA	Fastighet	4,34%	Norge
Diös Fastigheter	Fastighet	4,32%	Sverige
Castellum A	Fastighet	4,30%	Sverige
Public Property Invest	Fastighet	4,29%	Norge
Olav Thon Eiendomsselskap	Fastighet	4,15%	Norge



Hur stor var andelen hållbarhetsrelaterade investeringar?

Vad var tillgångsallokeringen?

Tillgångsallokering beskriver andelen investeringar i specifika tillgångar.



För att uppfylla EU-taxonomin omfattar kriterierna för **fossilgas** begränsningar av utsläpp och övergång till helt förnybar energi eller koldioxidsnåla bränslen senast i slutet av 2035. När det gäller **kärnenergi** inkluderar kriterierna omfattande säkerhets- och avfallshanteringsregler.

**Möjliggörande verksamheter** gör det direkt möjligt för andra verksamheter att bidra väsentligt till ett miljömål.

**Omställningsverksamheter** är verksamheter som det ännu inte finns koldioxidsnåla alternativ tillgängliga för och som bland annat har växthusgasutsläpp på nivåer som motsvarar bästa prestanda.

### ● *I vilka ekonomiska sektorer gjordes investeringarna?*

- Fastighet
- Material
- Sällanköpsvaror



### **I hur stor utsträckning var de hållbara investeringarna med ett miljömål förenliga med EU-taxonomin?**

Minst 20 % av företagets omsättning, kapitalutgifter eller driftsutgifter som är förenliga med EU-taxonomin, är ett utav kriterierna för att en investering ska kunna definieras som hållbar enligt Lannebos definition för hållbara investeringar. Fondens andel hållbara investeringar som var förenliga med detta kriterium var 47,2 %. Denna andel skiljer sig från den taxonomiandel som tar hänsyn till företagets ekonomiska aktiviteter som uppfyller kraven i EU-taxonomin.

EU taxonomin är fortfarande under utveckling. Företag började rapportera data under 2023, dock enbart för två av EU-taxonomin sex miljömål (begränsning av klimatförändringarna respektive anpassning av klimatförändringarna). Resterande fyra miljömål är fortsatt under utveckling.

### ● *Investerar den finansiella produkten i fossilgas och/eller kärnenergirelaterad verksamhet som uppfyller EU-taxonomin?<sup>1</sup>*

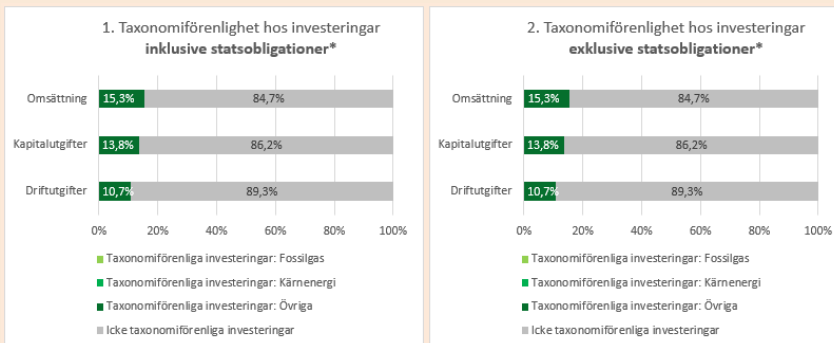
- Ja     I fossilgas     I kärnenergi
- Nej

<sup>1</sup>Fossilgas och/eller kärnenergirelaterad verksamhet kommer endast att uppfylla EU-taxonomin om den bidrar till att begränsa klimatförändringarna ("begränsning av klimatförändringarna") och inte orsakar betydande skada för något av målen i EU-taxonomin – se förklarande anmärkning i vänstra marginalen. De fullständiga kriterierna för ekonomisk verksamhet för fossilgas och kärnenergi som uppfyller EU-taxonomin fastställs i kommissionens delegerade förordning (EU) 2022/1214.

Verksamheter som är förenliga med taxonomin uttrycks som en andel av följande:

- **omsättning**, vilket återspeglar andelen av intäkterna från investeringsobjektens gröna verksamheter.
- **kapitalutgifter**, som visar de gröna investeringar som gjorts av investeringsobjekten, t.ex. för en omställning till en grön ekonomi.
- **driftsutgifter**, som återspeglar investeringsobjektens gröna operativa verksamheter.

Diagrammen nedan visar i grönt procentandelen investeringar som var förenliga med EU-taxonomin. Eftersom det inte finns någon lämplig metodik för att avgöra hur taxonomiförenliga statsobligationer är\*, visar det första diagrammet taxonomiförenligheten med avseende på den finansiella produktens alla investeringar, inklusive statsobligationer, medan det andra diagrammet visar taxonomiförenligheten endast med avseende på de investeringar för den finansiella produkten som inte är statsobligationer.



\* I dessa diagram avses med "statsobligationer" samtliga exponeringar i statspapper

**Vilken var andelen investeringar som gjordes i omställningsverksamheter och möjliggörande verksamheter?**

	Omställning	Möjliggörande
Omsättning	0,0%	0,0%
Kapitalutgifter	0,0%	0,1%
Driftsutgifter	0,0%	0,0%

**Hur stor var procentandelen investeringar som var förenliga med EU-taxonomin jämfört med tidigare referensperioder?**

Taxonomiförenliga ekonomiska aktiviteter	2024	2023	2022
Omsättning	15,3%	9,0%	24,5%
Kapitalutgifter	13,8%	8,0%	25,1%
Driftsutgifter	10,7%	7,3%	0,0%

Från och med 2023 innehåller siffrorna rapporterad data från bolagen medan för 2022 innehåller siffrorna även estimat.

är hållbara investeringar med ett miljömål som **inte beaktar kriterierna** för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter enligt förordning (EU) 2020/852.



**Vilken var andelen hållbara investeringar med ett miljömål som inte var förenliga med EU-taxonomin?**

Andelen hållbara investeringar med ett miljömål som inte var förenligt med EU-taxonomin var 18,1%. Detta på grund av att EU-taxonomin är under utveckling och omfattade endast två av sex miljömål för räkenskapsåret 2024, vilket medför begränsad tillgång till rapporterad data från bolag. Andelen hållbara investeringar som är förenliga med EU-taxonomin förväntas öka i takt med att fler resterande miljömål implementeras och EU-taxonomin breddas.



### Vilken var andelen socialt hållbara investeringar?

Andelen hållbara investeringar med ett socialt mål var 10,1%



### Vilka investeringar var inkluderade i kategorin "annat", vad var deras syfte och fanns det några miljörelaterade eller sociala minimiskyddsåtgärder?

I kategorin "annat" inkluderas fondens likvida medel som behövs för att hantera fondandelsägarnas dagliga köp och försäljningar av fondandelar. Den andel som avser likvida medel hos institut följer vid var tid Lannebos krav på praxis för god styrning. Kategorin innehöll även derivatinstrument som används som ett led i placeringsinriktningen och för att effektivisera förvaltningen.



### Vilka åtgärder har vidtagits för att uppfylla de miljörelaterade eller sociala egenskaperna under referensperioden?

För att uppfylla de miljörelaterade och sociala egenskaperna integreras hållbarhet i investeringsprocessen och har mätts genom de hållbarhetsindikatorer som presenterades under frågan "Vilket resultat visade hållbarhetsindikatorerna?". Samtliga investeringar i fonden har genomgått en hållbarhetsanalys och bedömts efterleva Lannebos exkluderingskriterier<sup>1</sup>. Dessutom har fonden aktivt gjort hållbara investeringar.

För att uppfylla de miljörelaterade och sociala egenskaperna har Lannebo även utövat en aktiv ägarroll i förvaltningen av kapital för fondandelsägarnas räkning, med målsättningen att uppnå bästa möjliga långsiktigt hållbara avkastning. Genom påverkansdialoger med bolag har fonden aktivt engagerat sig för att driva förbättringar inom miljörelaterade och sociala områden. För att identifiera bolag där det finns behov av en påverkansdialog, har vi löpande följt fondens portföljbolag avseende globala hållbarhetsrisker och -möjligheter. Några skäl till att en dialog eventuellt initierades:

- Företaget är föremål för någon av Lannebos fokusområden (se nedan)
- Företaget är föremål för ett initiativ som Lannebo väljer att initiera, delta i eller signera
- Vid en incident eller kontrovers
- Vid bristfällig hållbarhetsrapportering som försvårar analys av risker och möjligheter
- Företagets PAI-indikatorer visar på hög risk

**Fokusområden:** För att kunna agera effektivt i påverkansarbetet identifierar Lannebo fokusområden. Det ger oss bättre förutsättningar att uppnå resultat, mäta utvecklingen och i slutändan nå våra påverkansmål. Våra fokusområden riktar sig mot företeelser som vi bedömer utgör systematiska risker snarare än bolagsspecifika risker. De fokusområden vi arbetat med under 2024 har varit klimat, biologisk mångfald, mänskliga rättigheter och bolagsstyrning.

Under 2024 har inget innehav i fonden varit föremål för dialog. Lannebo har utövat sin rösträtt på bolagsstämmor i de bolag där fonderna har ägarskap. Under 2024 utövade Lannebo, för fondens räkning, sin rösträtt på 20 bolagsstämmor.

Ovanstående åtgärder syftar till att säkerställa att fonden inte bara beaktar hållbarhetsfrågor utan också aktivt bidrar till en positiv utveckling av de miljörelaterade och sociala egenskaperna.

<sup>1</sup> Se fullständiga exkluderingskriterier i Lannebos policy för ansvarsfulla investeringar, <https://cms-media.lannebo.se/wp-content/uploads/sites/7/2024/11/policy-for-ansvarsfulla-investeringar.pdf>.

## Information om ersättningar

### Bakgrund

Informationen om ersättningar nedan följer Lag (2004:46) om värdepappersfonder, 4 kap. 18 § 3 stycket.

Lannebo Kapitalförvaltning AB's ersättningspolicy upprättats i enlighet med 8 a kap Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2013:9) om värdepappersfonder, och kan i sin helhet läsas på hemsidan:

<https://www.lannebo.se/hallbarhet/rapporter-policy/>

Under räkenskapsåret har inga väsentliga förändringar av policyn gjorts och kontrollfunktionerna har kontrollerat efterlevnaden av fondbolagets ersättningspolicy utan anmärkningar.

### Resultatkriterier

Beräkning av total bonus utgår ifrån årets resultat med avdrag för ägarnas avkastningskrav.

Fördelningen av den rörliga ersättningen på individnivå beslutas diskretionärt baserat på en utvärdering av den anställdes prestationer under det gångna räkenskapsåret. Utvärderingen avser bland annat hur väl den anställda uppfyllt uppställda mål, bidragit till berört koncernföretags lönsamhet och efterlevt tillämpliga regler, såväl interna som externa.

### Ersättningar

Fasta ersättningar 2024 uppgår till 118 679 (62 430) tkr.

Rörliga ersättningar 2024 är avsatt 53 000 (16 000) tkr brutto.

Fördelning av fast ersättning till särskilt reglerad personal:

- Anställda i ledande strategiska befattningar 9 485 (12 272) tkr.
- Anställda med ansvar för kontrollfunktioner 4 629 (4 193) tkr.
- Risktagare/ Förvaltare 41 669 (20 590) tkr.

Övrig personal: 62 896 (25 375) tkr.

2024 års rörliga ersättning om 53 000 tkr är ännu ej fördelad. Under 2024 har rörliga ersättningarna från 2023 och tidigare år:

- 18 806 (6 798) tkr utbetalats kontant eller i pensionsavsättning.
- 14 224 (5 009) tkr utbetalats till låst ISK-depå under minst ett år.
- 14 910 (2 553) tkr placerats av bolaget och avser kvarhållande enligt gällande regler, tre + ett år.

Fördelning av rörliga ersättning som utbetalats 2024:

- Anställda i ledande strategiska befattningar 2 538 (2 061) tkr.
- Anställda med ansvar för kontrollfunktioner 0 (0) kr.
- Risktagare/ Förvaltare 16 674 (3 337) tkr.

Övrig personal 13 818 (6 409) tkr

En anställds ersättning uppgår till, eller överstiger, den totala ersättningen till någon i den verkställande ledningen.

Bokfört avgångsvederlag under 2024 uppgår till 6 791 tkr.

### Antal anställda

Antal anställda i Lannebo Kapitalförvaltning AB uppgick per den 31 december 2024 till 117 (75) personer. Sammanlagt har 128 (82) personer erhållit fast ersättning och 109 (65) personer erhållit rörlig ersättning under året.

## Styrelsen Lannebo Kapitalförvaltning AB

Stockholm den dag som framgår av digital signatur

**Johan Malm**  
Ordförande

**Mats Andersson**

**Björn Fröling**

**Johan Lannebo**

**Catharina Versteegh**

**Ann Öberg**

**Jamal Abida Norling**  
Verkställande direktör

## Revisionsberättelse

Till andelsägarna i värdepappersfonden Lannebo FASTIGHETSFOND, org.nr 515603-1733.

### Rapport om årsberättelse

#### Uttalande

Vi har i egenskap av revisorer i fondbolaget Lannebo Kapitalförvaltning AB (fondbolaget), organisationsnummer 556050-3020, utfört en revision av årsberättelsen för värdepappersfonden Lannebo FASTIGHETSFOND för år 2024 med undantag för hållbarhetsinformationen på sidorna 6-14 ("hållbarhetsrapport"). Värdepappersfondens årsberättelse ingår på sidorna 3-16 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsberättelsen upprättats i enlighet med lagen om värdepappersfonder samt Finansinspektionens föreskrifter om värdepappersfonder och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av värdepappersfonden Lannebo FASTIGHETSFONDs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt lagen om värdepappersfonder samt Finansinspektionens föreskrifter om värdepappersfonder. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsinformationen på sidorna 6-14.

#### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till fondbolaget enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### Annan information än årsberättelsen

Detta dokument innehåller även annan information än årsberättelsen och återfinns på sidorna 1-2 och 17 samt avsnittet ("Hållbarhetsrapport") på sidorna 6-14. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsberättelsen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsberättelsen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsberättelsen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Fondbolagets ansvar

Det är fondbolaget som har ansvaret för att årsberättelsen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt lagen om värdepappersfonder samt Finansinspektionens föreskrifter om värdepappersfonder. Fondbolaget ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsberättelse som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsberättelsen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsberättelsen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsberättelsen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av fondbolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i fondbolagets uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsberättelsen, däribland upplysningarna, och om årsberättelsen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera fondbolaget om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsinformationen

Det är fondbolaget som har ansvaret för hållbarhetsinformationen på sidorna 6-14 och för att den är upprättad i enlighet med lagen om värdepappersfonder.

Vår granskning av hållbarhetsinformationen för fonden har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsinformationen har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Hållbarhetsinformation har lämnats i årsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av digital signatur

**Ernst & Young AB**

**Carl Rudin**  
Auktoriserad revisor



## Fondbolaget

### Fondbolag

Lannebo Kapitalförvaltning AB  
 Box 7837, 103 98 Stockholm  
 Besöksadress:  
 Mäster Samuelsgatan 6  
 Kundtjänst: (9.00–17.00)  
 Tel: 08-5622 5222  
 E-post: info@lannebo.se  
 Hemsida: www.lannebo.se  
 Organisationsnummer: 556050-3020  
 Grundat: 27 januari 1994  
 Aktiekapital: 4 200 000 kronor.

Tillstånd för Lannebo Kapitalförvaltning AB att utöva fondverksamhet enligt lagen (2004:46) om värdepappersfonder gavs av Finansinspektionen den 28 mars 1994 och omauktorisering skedde den 4 maj 2005. Bolaget har sedan 8 januari 2016 även tillstånd att förvalta alternativa investeringsfonder enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Lannebo Kapitalförvaltning AB är ett helägt dotterbolag till E. Öhman J:or Asset Management AB.

### Styrelse

*Ordförande:*  
 Johan Malm

*Övriga ledamöter:*  
 Mats Andersson  
 Björn Fröling  
 Johan Lannebo  
 Catharina Versteegh  
 Ann Öberg

### Verkställande direktör

Jamal Abida Norling

### Förvaringsinstitut

SEB, Securities Services  
 106 40 STOCKHOLM

### Revisorer

Revisionsbolaget Ernst & Young AB  
 Box 7850  
 103 99 Stockholm  
 Huvudansvarig revisor är Carl Rudin

### Fonder under förvaltning

#### Värdepappersfonder:

Lannebo Europa Småbolag  
 Lannebo Europe Green Transition  
 Lannebo Fastighetsfond  
 Lannebo High Yield  
 Lannebo Mixfond  
 Lannebo Mixfond Offensiv  
 Lannebo Norden Hållbar  
 Lannebo Räntefond Kort  
 Lannebo Småbolag  
 Lannebo Sustainable Corporate Bond  
 Lannebo Sverige  
 Lannebo Sverige Hållbar  
 Lannebo Sverige Plus  
 Lannebo Teknik  
 Lannebo Teknik Småbolag  
 Lärarfond Balanserad  
 Lärarfond Försiktig  
 Lärarfond Offensiv  
 Nordnet Pensionsfond  
 Öhman Emerging Markets  
 Öhman FRN  
 Öhman Företagsobligationsfond  
 Öhman Global  
 Öhman Global Growth  
 Öhman Global Investment Grade  
 Öhman Global Småbolag  
 Öhman Grön Obligationsfond  
 Öhman Hälsa och Ny Teknik  
 Öhman Investment Grade  
 Öhman Kort Ränta  
 Öhman Marknad Europa  
 Öhman Marknad Global  
 Öhman Marknad Japan  
 Öhman Marknad Pacific  
 Öhman Marknad Sverige  
 Öhman Marknad Sverige Bred  
 Öhman Marknad USA  
 Öhman Navigator  
 Öhman Obligationsfond  
 Öhman Realräntefond  
 Öhman Räntefond Kompass  
 Öhman Småbolagsfond  
 Öhman Sverige  
 Öhman Sweden Micro Cap

#### Specialfonder:

Lannebo Fastighetsfond Select  
 Lannebo MicroCap  
 Lannebo NanoCap  
 Lannebo Oligo Global  
 Lannebo Småbolag Select  
 Öhman Sverige Fokus