

Hållbarhetsrelaterade upplysningar

Produktnamn: Lannebo Fastighetsfond Select

Identifieringskod för juridiska personer: 549300FCCBFDPWDGMY55

Sammanfattning

Detta dokument innehåller information om miljörelaterade och sociala egenskaper hos finansiella produkter och hållbara investeringar, i enlighet med artikel 10 i Disclosureförordningen (SFDR).

Denna finansiella produkt främjar miljörelaterade och sociala egenskaper och kommer, även om den inte har en hållbar investering som sitt mål, att göra hållbara investeringar enligt SFDR (artikel 2.17).

Den finansiella produktens miljörelaterade eller sociala egenskaper. Fonden främjar miljö och sociala egenskaper enligt nedanstående:

- Att integrera hållbarhetsrisker och möjligheter samt beakta negativa konsekvenser i investeringsbesluten
- Att investera i bolag som strävar efter att nå målen i Parisavtalet
- Att investera i bolag som bidrar till något miljömål eller socialt mål
- Att genom aktivt ägande främja god bolagsstyrning och uppmuntra bolagen i en hållbar riktning
- Exkludering av bolag som inte respekterar internationella normer och konventioner kring miljö, mänskliga rättigheter, arbetsrätt och mångfald
- Exkludering av bolag involverade i kontroversiella aktiviteter eller i aktiviteter med betydande negativ klimatpåverkan

Investeringsstrategi. Fondens investeringsprocess inleds med informationsinhämtning, där förvaltarna tar del av hållbarhetsfaktorer och information från bolagen samt externa leverantörer. Syftet med hållbarhetsanalysen är att identifiera bolag som bedriver sin verksamhet på ett hållbart sätt samt att identifiera bolags exponering mot hållbarhetsrisker och i vilken utsträckning de hanterar dessa risker. Fonden ska inte investera i bolag som är verksamma i branscher eller inom verksamhetsområden som bedöms ha stora utmaningar gällande hållbarhet. Förvaltarna har kontinuerligt kontakt med bolagen i syfte att påverka dem i en hållbar riktning.

Andel av investeringar. Fonden har en utlovad minimiandel hållbara investeringar om 40% av fondens marknadsvärde. De återstående investeringarna är anpassade till fondens miljörelaterade eller sociala egenskaper, men klassificeras inte som hållbara investeringar. 10% kan utgöras av kontanter och eventuellt andra tillåtna tillgångsslag som det saknas tillgänglig data för.

Övervakning av miljörelaterade eller sociala egenskaper. Fonden använder hållbarhetsindikatorer för att mäta och övervaka uppnåendet av fondens miljörelaterade och sociala egenskaper:

- **Nivåkrav i hållbarhetsanalysen** används för att mäta integrering av hållbarhetsrisker och möjligheter samt beakta negativa konsekvenser i investeringsbesluten
- **SBT och Koldioxidavtryck** används för att mäta investeringar i bolag som strävar efter att nå målen i Parisavtalet
- **Hållbara investeringar** används för att mäta investeringar i bolag som bidrar till något miljömål eller socialt mål
- **Bolagsstämmor, Påverkansdialoger, Jämställhet i styrelser och SBT** används som mått på aktivt ägande som främjar god bolagsstyrning och uppmuntrar till en hållbar riktning i bolagen
- **Exkludering** används för uteslutning av bolag som inte respekterar internationella normer och konventioner kring miljö, mänskliga rättigheter, arbetsrätt och mångfald
- **Exkludering** används för uteslutning av bolag involverade i kontroversiella aktiviteter eller i aktiviteter med betydande negativ klimatpåverkan

Riskhanteringsfunktionen kontrollerar att fondens investeringar genomgått en hållbarhetsanalys och att investeringarna är i linje med de uppsatta kriterierna. Detta görs vid nya innehav samt löpande.

Under rubriken "Datakällor och databehandling" kan du läsa mer om våra datakällor. Begränsningarna för metoderna och datakällorna finns utförligt beskrivna under rubriken "Begränsningar för metoder och data".

Due diligence. Fundamental bolagsanalys inklusive hållbarhetsanalysen är fondbolagets centrala verktyg för due diligence där alla investeringars hållbarhet dokumenteras. Läs mer under rubriken "Investeringsstrategi".

Strategier för engagemang. Lannebo ska i all verksamhet som avser förvaltningen av fonderna handla uteslutande i andelsägarnas gemensamma intresse, vilket inkluderar utvärdering av hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter i befintliga och potentiella investeringar. Målet med att vara en aktiv ägare är att agera på ett sätt som främjar förutsättningarna för en långsiktigt hållbar utveckling i de bolag som fonderna har investerat i. Lannebos engagemang består av tre strategier:

- a) röstning på bolagsstämmor
- b) påverkansdialoger
- c) deltagande i valberedningar

Lannebo har kontinuerlig kontakt med bolag för att påverka dem i en hållbar riktning, i syfte att minska huvudsakliga negativa konsekvenser på hållbarhetsfaktorer. Samtliga aktieägarengagemang som Lannebo driver loggas för att säkerställa att dialogen följer uppsatta mål, tid och eskaleringsprocess. Effekten av fondbolagets påverkansdialoger utvärderas löpande och en gång per år sammanställs en publik ägarstyrningsrapport.

Inga mål för hållbar investering

Denna finansiella produkt främjar miljörelaterade och sociala egenskaper och kommer, även om den inte har en hållbar investering som sitt mål, att göra en viss andel hållbara investeringar.

Målen med de hållbara investeringarna som fonden gör är att signifikant bidra till något miljörelaterat eller socialt mål. För att anses ha signifikant bidrag måste en hållbar investering uppfylla ett av nedanstående:

- Minst 25% taxonomiförenlig omsättning, kapitalutgifter, driftsutgifter
- Minst 25% omsättning som bidrar till något av FN:s globala mål för hållbar utveckling (SDG)
- Ha godkända vetenskapligt baserade utsläppsminskningmål (SBT) i linje med Parisavtalet (uppfyller då SDG 13 om att bekämpa klimatförändringar)
- Vara en hållbarhetsmärkt obligation, exempelvis grön, social eller hållbar

Inte orsaka betydande skada

För att säkerställa att portföljinnehaven inte orsakar betydande skada analyserar vi Principal Adverse Impact-indikatorer (PAI-indikatorer) för alla investeringar. Detta görs genom nedanstående exkluderingsprinciper:

- Exkluderingskriterier för bolag som är involverade i produktionen av fossila bränslen (PAI 4)
- Exkluderingskriterier för bolag som är involverade i produktionen av kontroversiella vapen (PAI 14)
- Exkluderingskriterier för bolag som är inblandade i pågående eller nyligen inträffade större kontroverser som strider mot internationella normer och konventioner (PAI 10)
- Exkluderingskriterier för bolagen som är verksamma i sektorer med stor påverkan på hållbar utveckling som strider mot Lannebos exkluderingskriterier

Utöver ovan analyseras övriga PAI:er för att identifiera extremvärden som kan anses vara av skada. Om vi identifierar sådana extremvärden försöker vi genom dialog med bolaget förstå och uppmuntra till förbättring. Fonden har alltid alternativet att avyttra innehavet om tillfredsställande svar eller åtgärder inte vidtas av bolaget.

Internationella riktlinjer och vägledande principer

Investeringar görs inte i bolag som bryter mot internationella normer och konventioner relaterade till miljö, mänskliga rättigheter, arbetsrätt eller bekämpning av korrupktion, häribland OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. Analys och utvärdering av detta sker i investeringsprocessen, där bolag som bryter mot sådana normer och konventioner exkluderas.

Den finansiella produktens miljörelaterade och sociala egenskaper

Fonden främjar miljörelaterade och sociala egenskaper genom att integrera hållbarhetsrisker och möjligheter i investeringsprocessen. Fonden främjar:

- Att integrera hållbarhetsrisker och möjligheter samt beakta negativa konsekvenser i investeringsbesluten
- Att investera i bolag som strävar efter att nå målen i Parisavtalet
- Att investera i bolag som bidrar till något miljömål eller socialt mål
- Att genom aktivt ägande främja god bolagsstyrning och uppmuntra bolagen i en hållbar riktning
- Exkludering av bolag som inte respekterar internationella normer och konventioner kring miljö, mänskliga rättigheter, arbetsrätt och mångfald
- Exkludering av bolag involverade i kontroversiella aktiviteter eller i aktiviteter med betydande negativ klimatpåverkan

Hur dessa egenskaper främjas beskrivs under rubriken investeringsstrategi. Fonden är aktivt förvaltd och använder inte ett index för att uppnå de miljörelaterade och sociala egenskaper som främjas av fonden.

Investeringsstrategi

Fonden är aktivt förvaltd med målet att på lång sikt ge en god avkastning med hänsyn tagen till risknivån. Samtidigt främjar fonden miljörelaterade och sociala egenskaper genom att integrera hållbarhet i investeringsprocessen.

Följande är de övergripande strategier som fonden använder för att främja miljörelaterade och sociala egenskaper:

Hållbarhetsanalys: Förvaltarna integrerar miljö-, sociala och bolagsstyrningsfaktorer via fondbolagets egen hållbarhetsanalys som är en del i den bolagsanalys som ligger till grund för investeringsbeslutet. Hållbarhetsanalysen inkluderar indikatorer som mäter uppfyllandet av fondens främjande egenskaper samt de Huvudsakliga Negativa Konsekvenser (PAI) som investeringen har på hållbarhetsfaktorer. Syftet med hållbarhetsanalysen är att identifiera bolag som bedriver sin verksamhet på ett hållbart sätt samt att identifiera bolags exponering mot hållbarhetsrisker och i vilken utsträckning de hanterar dessa risker. Hållbarhetsrisker delas in i områdena: miljö, socialt och bolagsstyrning. Exempelvis kan det innefatta bolagens växthusgasutsläpp i jämförelse med om bolagen har satt något vetenskapligt baserat utsläppsminskningmål, att bolaget säkerställer goda arbetsvillkor och inte bryter mot mänskliga rättigheter, ersättningen till ledande befattningshavare samt korruptionsrisk. Resultatet av hållbarhetsanalysen ger förvaltarna relevant information om miljö-, sociala och styrningsrelaterade faktorer.

Hållbarhetsanalysen resulterar i en bedömning av bolaget och den måste uppnå en viss nivå för att bolaget ska få ingå i fonden. Fondens innehav utvärderas löpande och bolag som inte når de uppsatta kriterierna kan komma att avyttras.

Exkluderingar: Fonden ska inte investera i bolag som är verksamma i branscher eller inom verksamhetsområden som bedöms ha stora utmaningar gällande hållbarhet. Detta innefattar bland annat bolag som bryter mot internationella normer och konventioner relaterade till miljö, mänskliga rättigheter, arbetsrätt eller bekämpning av korruption, samt bolag som är verksamma inom fossila bränslen. Fonden investerar inte heller i bolag som är involverade i kontroversiella vapen eller där mer än 5 procent av bolagets omsättning kommer från produktion och/eller distribution av tobak, cannabis, alkohol, vapen, spel eller pornografi. Samtliga exkluderingskriterier återfinns i Lannebos *Hållbarhetspolicy*. Exkluderingskriterierna säkerställs genom screening av samtliga bolag, både innan och efter investeringstillfället samt under ägandet av bolaget för att löpande övervaka efterlevnaden.

Aktivt ägande: Fonden följer Lannebos *Hållbarhetspolicy* och förvaltarna har kontinuerligt kontakt med bolagen i syfte att påverka dem i en hållbar riktning. Fondbolaget arbetar med aktivt ägande via tre olika strategier:

- a) Röstning på bolagsstämmor.
- b) Dialog med bolagen kring ämnen som identifierats i hållbarhetsanalysen, exempelvis PAI-indikatorer som utmärker sig negativt. Lannebo samarbetar även med andra organisationer i påverkansarbetet.
- c) Deltagande i valberedningar.

Prioriterade bolagsdialoger utgår från vad som har identifierats i hållbarhetsanalysen som svaga områden inom vilka bolaget bör förbättras, samt fondbolagets fokusområden i syfte att främja ett hållbart samhälle.

Vilka aktiviteter som vidtas för att bibehålla ett aktivt ägande bestäms utifrån en risk- och väsentlighetsbedömning, där syftet är att kontinuerligt minska portföljbolagens negativa konsekvenser på hållbarhetsfaktorer.

Vad är policyn för att bedöma praxis för god styrning i investeringsobjekten?

Lannebo anser att god bolagsstyrning främjar möjligheten till en långsiktigt hållbar utveckling i bolagen. Praxis för god bolagsstyrning beaktas på olika nivåer vid val av bolag såväl i hållbarhetsanalysen som i normbaserad screening. Lannebos *Principer för aktieägarengagemang* beskriver förväntningar i linje med praxis för god styrning vilket också omfattar sunda ledningsstrukturer, personalrelationer, ersättningar och efterlevnad av skattelagstiftning.

För att säkerställa god bolagsstyrning utvärderas bland annat nedanstående indikatorer:

Tema	SFDR	Indikator
Affärsetik	Sund ledningsstruktur	UN Global Compacts princip 10 om bekämpning av korruption och mutor
Arbetsrätt	Personalrelationer	UN Global Compacts princip 3 om föreningsfrihet och rätten till kollektiva förhandlingar
Ägarstyrning	Ersättning	Röster mot ersättningsrapporten
Ägarstyrning	Sund ledningsstruktur	Oberoende styrelseledamöter
Mångfald	Sund ledningsstruktur	Jämställdhet i styrelsen
Skatt	Skatteefterlevnad	Signifikanta skatteincidenter

Kontinuerliga kontroller av efterlevnad hos bolagen görs och flaggas vid behov.

Andel av investeringar

Fonden har en utlovad minimiandel hållbara investeringar om 40% av fondens marknadsvärde. De återstående investeringarna är anpassade till fondens miljörelaterade eller sociala egenskaper, men klassificeras inte som hållbara investeringar. 10% kan utgöras av kontanter och eventuellt andra tillåtna tillgångsslag som det saknas tillgänglig data för. Om sistnämnda investeringar finns så bedöms de i syfte att säkerställa att de uppfyller sociala minimiskyddsåtgärder.

Övervakning av miljörelaterade eller sociala egenskaper

Här beskrivs de hållbarhetsindikatorer som används för att mäta och övervaka uppnåendet av fondens miljörelaterade och sociala egenskaper:

- **Nivåkrav i hållbarhetsanalysen** används för att mäta integrering av hållbarhetsrisker och möjligheter samt beakta negativa konsekvenser i investeringsbesluten
- **SBT och Koldioxidavtryck** används för att mäta investeringar i bolag som strävar efter att nå målen i Parisavtalet
- **Hållbara investeringar** används för att mäta investeringar i bolag som bidrar till något miljömål eller socialt mål
- **Bolagsstämmor, Påverkansdialoger, Jämställhet i styrelser och SBT** används som mått på aktivt ägande som främjar god bolagsstyrning och uppmuntrar till en hållbar riktning i bolagen

- **Exkludering** används för uteslutning av bolag som inte respekterar internationella normer och konventioner kring miljö, mänskliga rättigheter, arbetsrätt och mångfald
- **Exkludering** används för uteslutning av bolag involverade i kontroversiella aktiviteter eller i aktiviteter med betydande negativ klimatpåverkan

Riskhanteringsfunktionen kontrollerar att fondens investeringar genomgått en hållbarhetsanalys och att investeringarna är i linje med de uppsatta kriterierna. Detta görs vid nya innehav samt löpande.

Under rubriken "Datakällor och databehandling" kan du läsa mer om våra datakällor. Begränsningarna för metoderna och datakällorna finns utförligt beskrivna under rubriken "Begränsningar för metoder och data".

Metoder

Investeringar genomgår en intern hållbarhetsanalys och screenas med hjälp av data från olika dataleverantörer. På så sätt säkerställs att fonden följer de uppsatta kriterierna för inkludering och exkludering av innehav. Riskhanteringsfunktionen kontrollerar att fondens investeringar genomgått en hållbarhetsanalys och att investeringarna är i linje med de uppsatta kriterierna. Detta görs vid nya innehav samt löpande.

Fonden tillämpar löpande uppföljning på innehavsnivå för att säkerställa att bolag som omfattas av fondbolagets exkluderingskriterier inte återfinns i fonden. Det innebär att information om varje enskilt bolag i fonden inhämtas från dataleverantörer. Vid en förändrad bedömning av ett bolag flaggas det i fondens löpande uppföljning varpå informationen säkerställs av förvaltaren och bolaget exkluderas ur fonden.

Datakällor och databehandling

Bolagsinformation till hållbarhetsanalysen inklusive huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer inhämtas från möten med bolagsledningarna, bolagens egna hemsidor och informationskanaler, databaser som Bloomberg och SBTi samt hållbarhetsleverantörer som Sustainalytics. Inhämtad data analyseras sedan och sätts i sitt sammanhang för att kunna bedöma bolaget. Bolagspåverkan kartläggs och dokumenteras även kontinuerligt i en engagemangsslogg, vilket generar interna data.

Lannebo utvärderar fortlöpande datakvaliteten och undersöker regelbundet om nya dataleverantörer kan förbättra våra analysprocesser och modeller. Innan vi utser en dataleverantör gör vi en grundlig marknadsundersökning där vi bedömer leverantören i fråga om uppgifternas kvalitet, vilka områden de täcker, vilken säkerhet de har och vilka metoder de använder. Slutligen bedömer vi även pris, pålitlighet och om det finns risk för intressekonflikter.

Täckningen på bolagsdata varierar beroende på datapunkt och dataleverantörer. En del data är även estimerad av hållbarhetsdataleverantörer. Andelen estimerad data redovisas i anslutning till där den rapporteras.

Begränsningar för metoder och data

Lannebo strävar efter att hämta hållbarhetsdata direkt från bolagen men data är en utmaning då den i vissa fall är ofullständig eller saknas, exempelvis kring data om förenlighet med EU-taxonomin samt huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer. I bolagsdialoger uppmuntrar Lannebo därför bolagen att rapportera data så att fondernas analys kan bli så rättvisande som möjligt. Hållbarhetsdata från tredjepartsleverantörer bygger delvis på estimat som kan skilja sig från verkliga utfall, vilket kan bidra till begränsningar i analysen och felaktig information till kund. Fondens främjande av miljörelaterade och sociala egenskaper kan påverkas av ofullständig data men att Lannebo har direktkontakt med de flesta bolagen för att säkerställa utestående frågor minimerar den risken.

Due diligence

Lannebo har due diligence rutiner på plats för att säkerställa att hållbarhetsrisker samt de hållbarhetskrav som uppställts för respektive fond beaktas i investeringsbesluten. Fundamental analys inklusive hållbarhetsanalysen är fondbolagets centrala verktyg för due diligence där alla investeringars hållbarhet dokumenteras. Läs mer under rubriken "Investeringsstrategi".

Riskhanteringsfunktionen kontrollerar löpande att dokumenterad hållbarhetsanalys finns för varje investering. Om analys saknas rapporteras detta till hållbarhetsansvarig för åtgärd. Fondbolagets internrevisorer granskar även efterlevnaden av fondbolagets processer samt regelverk gällande hållbarhet.

Strategier för engagemang

Fonden följer fondbolagets *Principer för aktieägarengagemang* som beslutas av styrelsen. Lannebo ska i all verksamhet som avser förvaltningen av fonderna handla uteslutande i andelsägarnas gemensamma intresse, vilket inkluderar utvärdering av hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter i befintliga och potentiella investeringar. Målet med ägarstyrning är att agera på ett sätt som främjar förutsättningarna för en långsiktigt hållbar utveckling i de bolag som fonderna har investerat i.

Lannebos engagemang består av tre strategier:

- a) röstning på bolagsstämmor
- b) påverkansdialoger
- c) deltagande i valberedningar

Lannebo har kontinuerlig kontakt med bolag för att påverka dem i en hållbar riktning, i syfte att minska huvudsakliga negativa konsekvenser på hållbarhetsfaktorer. Prioriterade bolagsdialoger utgår från vad som har identifierats i hållbarhetsanalysen som svaga områden inom vilka bolaget bör förbättras, samt fondbolagets fokusområden i syfte att främja ett

hållbart samhälle. Förvaltarna noterar och informerar hållbarhetsansvarig om någon indikator för huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer visar extremvärden varpå vidare åtgärder kan beslutas om.

Fondbolaget följer kontinuerligt upp att bolag följer internationella normer och konventioner i linje med fondbolagets ambitioner och åtaganden samt fondbolagets exkluderingskriterier. Detta sker bland annat med hjälp av data från hållbarhetsleverantörer. Om ett bolag identifieras bryta mot någon internationell norm eller konvention analyseras bolaget vidare och en intern utredning initieras. Utredningen kan leda till ytterligare åtgärder, som exempelvis dialog med bolagsledningen, röstning på bolagsstämman eller att investeringen avyttras.

Fondens informationsbroschyr finns här: www.lannebo.se/informationsbroschyr/

Fondens årsberättelse finns här: www.lannebo.se/hel-och-halvarsrapporter/

Förändringar av dokumentet

1/1 2022 tidigare Swesifs hållbarhetsprofil uppdaterades för att inkludera information enligt artikel 10 SFDR.

1/1 2023 informationen uppdaterades enligt de tekniska standarderna i SFDR.

1/4 2023 informationen uppdaterades enligt artikel 11 SFDR med hänvisning till årsberättelsen.

25/3 2024 informationen uppdaterades för att inkludera fondens åtagande om minimiandel hållbara investeringar samt övriga textändringar för förtydligande avseende hur fonden främjar egenskaperna.