

CARNEGIE FASTIGHETSFOND NORDEN C

DETTE ER MARKEDSKOMMUNIKASJON.

Se fondens prospekt og faktablad før du tar noen endelige investeringsbeslutninger.

OM FONDET

Carnegie Fastighetsfond Norden investerer i eiendomsaksjer på det nordiske aksjemarkedet. Fondet investerer langsiktig og hovedsakelig i rene eiendomsselskaper med ferdigstilte eiendommer. I tillegg til dette kan investeringer også gjøres i entreprenør- og byggeselskaper, det vil si selskaper som produserer bygninger og infrastruktur.



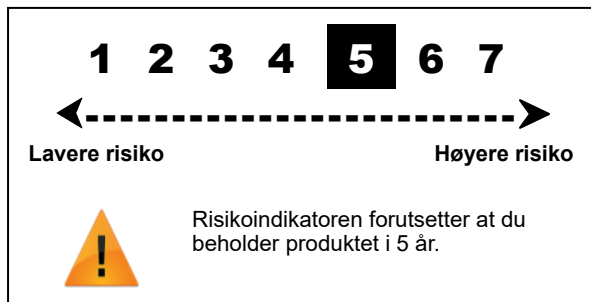
JONAS ANDERSSON

Forvaltet fonden siden 2016.

FONDSFAKTA

Startdato	13.11.2015
Prissetting	Daglig
Morningstar-rating	-
SFDR	Artikkel 8
Risikonivå	5 av 7
ISIN	SE0007412994
Løpende kostnader	1,62%
Minste start investering	0 NOK
Forvaltningskapital	3 856 MNOK
Distribusjon	Ikke
NAV-kurs	215,57 NOK

RISIKOINDIKATOR



Den oppsummerte risikoindikatoren er en pekepinn for produktets risikonivå sammenlignet med andre produkter. Det viser hvor sannsynlig det er at dette produktet vil tape penger pga. svingninger i markedet eller fordi vi ikke kan betale deg.

Vi har klassifisert dette produktet som 6 av 7, som den nest høyeste risikoklassen. Dette vurderer mulige tap på fremtidig avkastning på et høyt nivå, og dårlige markedsforhold vil sannsynligvis påvirke vår kapasitet til å utbetale midler.

Dette vurderer mulige tap på fremtidig avkastning på et middels nivå, og dårlige markedsforhold vil kunne påvirke vår kapasitet til å utbetale midler.

VIKTIGE RISIKOER

Markedsrisiko: Å spare i fond innebærer en markedsrisiko da prisen på fondet og dets underliggende eiendeler viser svingninger. Investeringer i aksjefond er preget av høy markedsrisiko da verdien kan variere sterkt over tid.

Likviditetsrisiko: Lav likviditet kan gjøre det vanskelig eller umulig å kjøpe eller selge et verdipapir i rimelig tid, og prisen kan være lavere eller høyere enn forventet.

Konsentrasjonsrisiko: Risiko for store prisfluktasjoner for et fond med få beholdninger på et enkelt marked eller i en spesifikk sektor.

Valutarisiko: Siden noen av eller alle fondets posisjoner er notert i utenlandsk valuta, påvirkes dets avkastning av endringer i valutakursene. Fondets verdi kan derfor stige og falle som følge av valutasingninger.

Bærekraftsrisiko: Håndteres ved at alle fondets investeringer gjennomgår en bærekraftsanalyse, der investeringer blir valgt eller ekskludert. Carnegie Fonder engasjerer seg også gjennom dialog og aksjonærinnflytelse. Bærekraftsrisikoer materialiseres hovedsakelig gjennom de mer tradisjonelle risikoene der redusert etterspørsel etter et selskaps produkter eller tjenester, forstyrrelser i forsyningskjeden, økte driftskostnader, eller omdømmeskade har en effekt på markedsrisiko og likviditetsrisiko.

Nivåer for relevante risikoer sjekkes kontinuerlig og uavhengig av ledelsen, og blir regelmessig stresstestet.

CARNEGIE FASTIGHETSFOND NORDEN C

FORVALTERKOMMENTAR

SELIN: SAME SAME BUT DIFFERENT

Eiendomsselskapene på børsen svingte litt frem og tilbake i august, men avsluttet med en korleksjon som gjorde at sektoren falt i overkant av én prosent for måneden.

Jeg er overrasket over den svake børsutviklingen for eiendomsselskapene. Kreditspreadene både for banklån og selskapsobligasjoner er igjen på historisk gunstige nivåer, og etterspørselen fra leietakere og eiendomsprisene ser ikke ut til å falle videre. En mulig forklaring på den trege utviklingen på børsen for sektoren er den stigende renten på svært lange statsobligasjoner i Europa og USA. Utviklingen drives først og fremst av økt gjeldsbyrde i flere land og usikkerhet rundt inflasjonen. I Sverige ser ikke situasjonen like anstrengt ut, og vi fikk en mer moderat oppgang for de lange obligasjonsrentene. Et positivt signal for det svenske markedet er at Hufvudstaden nå har startet gjenkjøp av egne aksjer, trolig helt drevet av den lave prisingen på børsen.

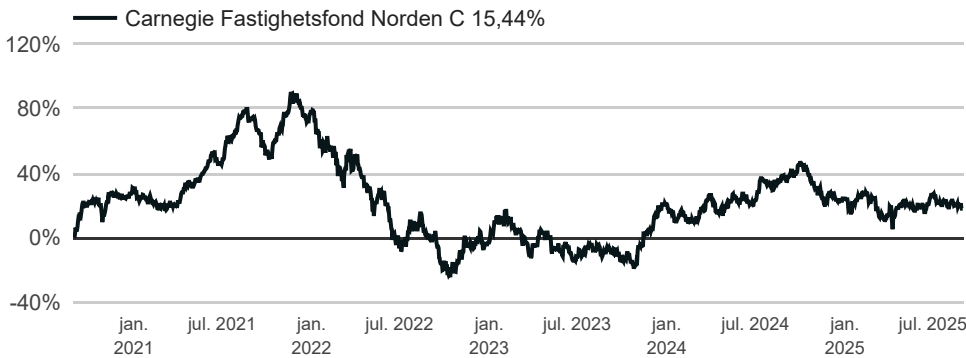
En noe uventet nyhet i august var at Erik Selin går av som adm.dir. i Balder på kommende generalforsamling. Men siden han i stedet blir arbeidende styreleder, og den operative lederen Sharam Rahi tar over

rollen som ny adm.dir., er det rimelig å gå ut fra at det egentlig ikke innebærer noen større endring. Erik får mindre administrasjon å håndtere, men kommer til å være sterkt delaktig i de mer strategiske beslutningene.

Når det gjelder Balder, noterer jeg også at Erik har blitt mer eksplisitt med hensyn til utdelingen av aksjene i Norion. At Norion-aksjen har steget raskt i kurs, har sikkert bidratt til dette. Nå kan man dele ut noe som er verdt mer enn det substansverdien reduseres med ved utdelingen. Sannsynligvis vil utdelingen skje i forbindelse med generalforsamlingen. Balder er nå fondets største innehaver.

Castellum annonserte nylig at Pål Ahlsen er utnevnt til ny adm.dir. Dette var ventet. Han er tidligere adm.dir. i Akelius og har sittet i Castellums styre en tid. Styret og Roger Akelius ser ut til å ha klokkeetro på at dette er riktig person til å lede Castellum, men jeg er ikke like sikker. Tiden får vise. Etter diverse oppsiktsvekkende uttalelser fra Akelius har fondet valgt å nesten halvere beholdningen i Castellum, til tross for lav prising.

AVKASTNING 5 ÅR %



STATISTIKK

Antall beholdninger	31
Omsetningshastighet, ggr/år	0,4
Standardavvik, 2 år	27,1%
Standardavvik, 3 år	28,1%
Standardavvik, 5 år	32,6%
Sharpe ratio, 2 år	0,15
Sharpe ratio, 3 år	-0,10
Sharpe ratio, 5 år	0,02
Tracking error, 2 år*	3,2%
Tracking error, 3 år*	3,2%
Tracking error, 5 år*	4,0%

* Referanseindeks: Carnegie Real Estate Return

AVKASTNING %

YTD	1 år	3 år	5 år	10 år	Siden oppstart
-4,89	-13,02	17,83	15,44		115,57

ÅRLIG AVKASTNING %

3 år	5 år	10 år	Siden oppstart
5,62	2,91		8,16

AVKASTNING PER MÅNED %

År	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Året
2025	1,08	-0,69	-8,29	7,09	-1,48	5,19	-5,95	-1,03					-4,89
2024	-2,93	-5,32	13,92	-5,42	3,36	-0,60	7,71	3,76	6,04	-10,40	-2,08	-2,91	2,69
2023	10,37	-2,33	-8,98	8,33	-13,72	-0,96	8,18	-1,45	-6,45	-2,09	21,28	15,65	24,39

Källa: Carnegie Fonder

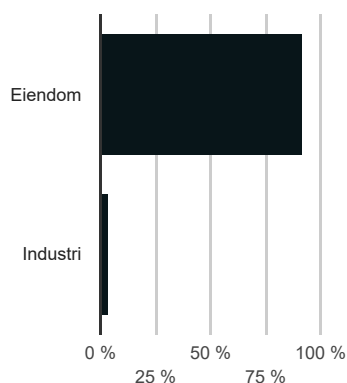
Fondets avkastning er beregnet etter avgifter. Avkastning for fondet og eventuelt sammenligningsindeks rapporteres inkludert reinvesterte utbytter. Ved beregning av avkastning er det ikke tatt hensyn til inflasjon.

CARNEGIE FASTIGHETSFOND NORDEN C

STÖRSTE HOLDINGS

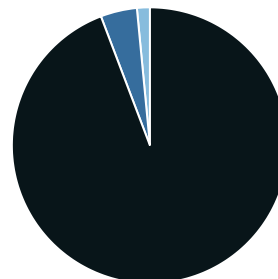
Fastighets AB Balder Reg	9,4%
Sagax AB B	7,1%
Nyfosa AB Reg	6,5%
Pandox AB B	5,0%
Cibus Nordic Real Estate AB Reg	4,9%
Castellum AB	4,7%
Catena AB Reg	4,6%
Wihlborgs Fastigheter AB Reg	4,1%
Dios Fastigheter AB	4,0%
Logistea AB B	4,0%

SEKTORFÖRDELING

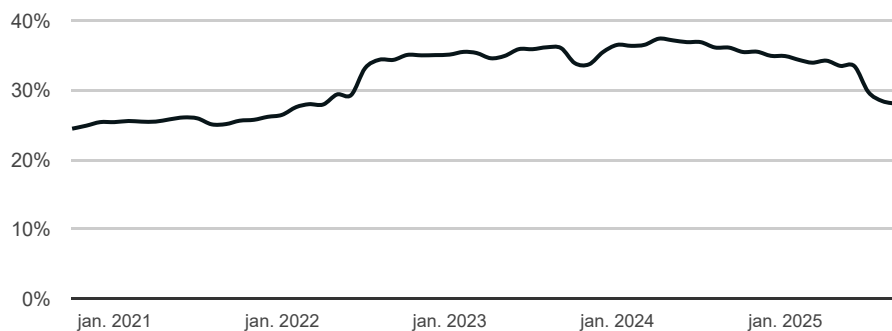


LANDFÖRDELING

- Sverige 94,2%
- Kontanter 4,3%
- Annet 1,5%

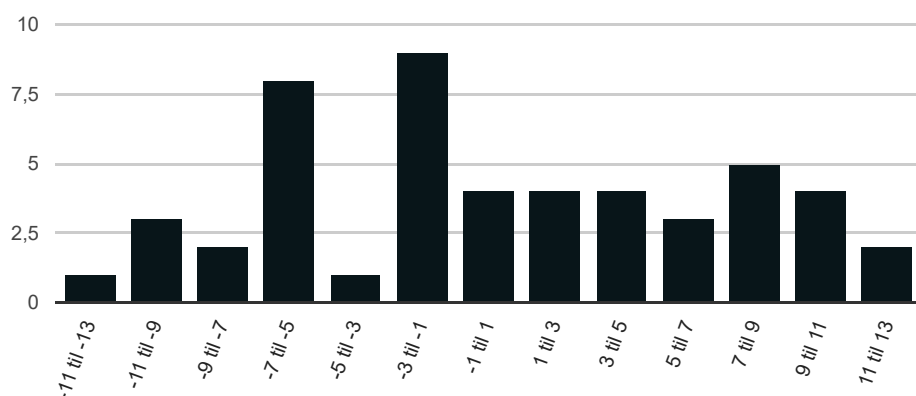


STANDARDVARIATION %



AVKASTNINGSFÖRDELING PER MÅNED %

Per 01.09.2020 till 31.08.2025



CARNEGIE FASTIGHETSFOND NORDEN C

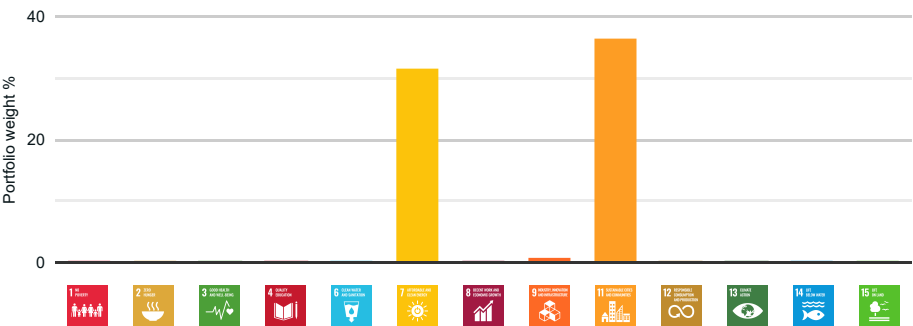
SUSTAINABILITY PROFILE

The fund promotes environmental and social characteristics by raising capital and creating financing for investee companies that meet or exceed Carnegie Fonder's sustainability-related standards and thus contribute to an environmentally (E) and socially (S) sustainable future.

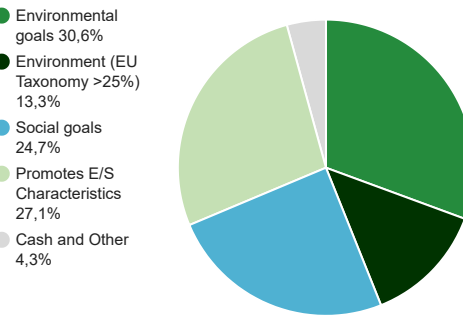
SUSTAINABLE INVESTMENT
ACCORDING TO SFDR

Fund category	8
Minimum sustainable investment	50%
Sustainable investment	68,7%
Minimum share of investment in line with EU Taxonomy	0%
Investment in line with EU taxonomy (Revenue)	19,0%

CONTRIBUTION TO UN SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS (SDG)



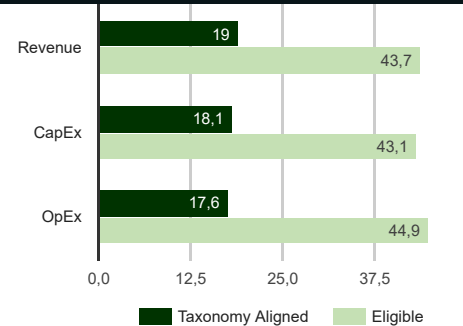
SUSTAINABLE INVESTMENT
ACCORDING TO SFDR



TOP CONTRIBUTORS TO SDG, ACTIVITIES

7.3: Double the global rate of improvement in energy efficiency	31,5%
11.1: Ensure access for all to adequate, safe and affordable housing and basic services and upgrade slums	24,7%
11.6: Reduce the adverse per capita environmental impact of cities, including by paying special attention to air quality and municipal and other waste management	11,6%
9.1: Develop quality, reliable, sustainable and resilient infrastructure, including regional and trans border infrastructure	0,8%

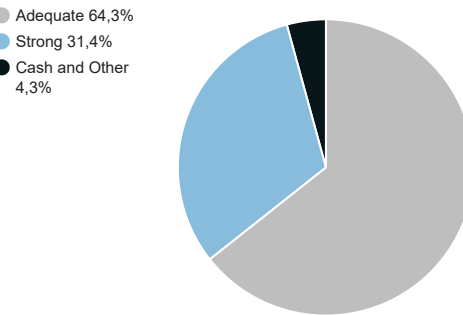
EU TAXONOMY



TOP CONTRIBUTORS TO
SDG, COMPANIES

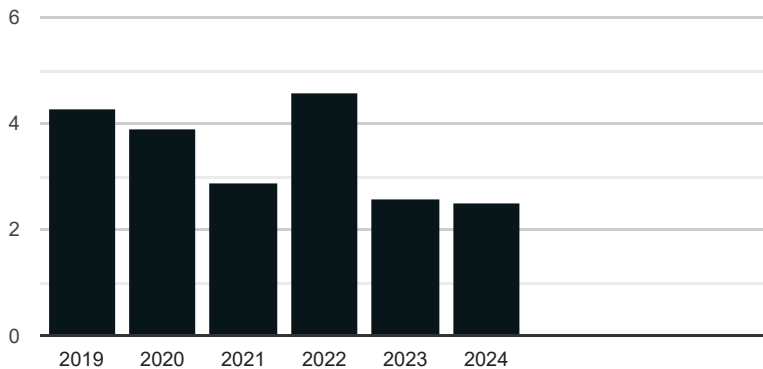
GOAL	SDG	PARIS- ALIGNED
Social goals	11	1,5°C
Environmental goals	11	1,5°C
Environmental goals	7	1,5°C
Environmental goals	11	1,5°C
Environmental goals	7	

ESG RATING IN THOR



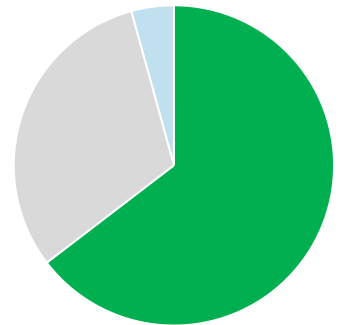
CARNEGIE FASTIGHETSFOND NORDEN C

CARBON FOOT PRINT (TONS CO2/SEKm TURNOVER)



SCIENCE BASED TARGET

- Target Set 64,6%
- No target set 31,1%
- Cash and Other 4,3%



PRINCIPAL ADVERSE IMPACTS

GHG Scope 1 (CO2e/EVIC)	4,7
GHG Scope 2 (CO2e/EVIC)	14,2
GHG Scope 3 (CO2e/EVIC)	120,5
Total GHG Emissions (CO2e/EVIC)	138,9
Carbon Footprint (CO2e/EVIC)	0,9
GHG Intensity (CO2e/Revenue)	11,0
Fossil Fuel Exposure (%)	0,0
Non-renewable Energy Consumption (%)	0,0*
Non-renewable Energy Production (%)	0,0
Energy Intensity (GWh/Revenue)	0,0*
Number Sites Environmentally Sensitive Areas (%)	0,0*
Discharge to water (%)	0,0*
Hazardous waste ratio (%)	0,0
UN Global Compact violations (%)	0,0
Unadjusted gender pay gap (%)	1,6
Board gender diversity (%)	35,6
Exposure to controversial weapon (%)	0,0*

FUND COMPANY POLICY

EXCLUDED SECTORS	PRODUCTION	DISTRIBUTION	STATUS
Alcohol	5%	5%	✓
Cannabis	0%	5%	✓
Oil and gas refining	5%	5%	✓
Oil and gas extraction	5%	5%	✓
Coal	5%	5%	✓
Gambling	5%	5%	✓
International norms	0%	0%	✓
Controversial Weapon	0%	0%	✓
Conventional weapons	5%	5%	✓
Pornography	0%	5%	✓
Tobacco	0%	5%	✓

* = Data missing

Source: Carnegie Fonder, Bloomberg, Science Based Target & Sustainalytics.

CARNEGIE FASTIGHETSFOND NORDEN C

VIKTIG INFORMASJON

Dette er markedskommunikasjon. Les fondets prospekt og PRIIPS KID før du tar endelige investeringsbeslutninger. Når du bestemmer deg for om du skal investere i fondet, bør du ta hensyn til alle egenskaper og mål for fondet som beskrives i prospektet. PRIIPS KID og prospektet er tilgjengelig på www.carnegiefonder.se.

Informasjon om juridiske forhold, investorrettigheter og klagehåndtering er tilgjengelig på www.carnegiefonder.se.

Historisk avkastning er ingen garanti for fremtidig avkastning. Kapitalen som plasseres i fondet, kan både øke og falle i verdi, og det er ikke sikkert at du får tilbake hele det investerte beløpet.

Bærekraftsrelatert informasjon er tilgjengelig www.carnegiefonder.se. Se även separat avsnitt om hållbarhet i denna rapport.

Informasjonen i dette produktarket tilhører Carnegie Fonder og er kun ment som generell produktinformasjon. Den må ikke tolkes som investeringsråd eller anbefalinger.

Informasjonen kan vise seg å være unøyaktig, ufullstendig eller utdatert. Carnegie Fonder er ikke ansvarlig for skader, verken direkte eller indirekte, på grunn av eventuelle mangler eller feil i informasjonen. Informasjonen må ikke kopieres, endres eller videredistribueres uten tillatelse fra Carnegie Fonder.

SUSTAINABILITY

Please see all out sustainability definitions here. [Carnegie Fonder ESG definitions](#)

SFDR

The EU Sustainable Finance Disclosure Regulation. The main purpose is to harmonize regulations, increase transparency and comparability and reorientate capital to promote transition. The main elements of SFDR are integration of sustainability risks, consideration of Principal Adverse Impacts (PAI) on sustainability, classification of funds, disclosure and the EU Taxonomy. Article 6 The EU classification of funds that integrate sustainability risks or explain why they do not. Article 8 The EU classification of funds that promote ESG but do not have a stated ESG objective. Article 9 The EU classification of funds that have sustainable investment as their objective. The objective shall be aligned with the activities defined in the EU Taxonomy and the objective must be challenged, tracked and quantified. [EU SFDR regulation](#)

UN GLOBAL SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS (SDG:s)

Percentage of investments with more than 25% of revenue attributable to one of the UN's global sustainable development goals. The calculation is done through an internally developed framework. For more information, please refer to the fund's information brochure.

EU TAXONOMY

A component of the EU's action plan on sustainable finance. It is a classification system at the EU level designed to define and facilitate sustainable investments. It consists of a list of economic activities that positively contribute to at least one of the six established sustainability criteria without undermining any of the others.

THOR

THOR is Carnegie Fonder's internally developed tool for ESG analysis. Thor is used by all fund managers at Carnegie Fonder before each investment. The primary aim of the assessment is to stop, reflect and document the level at which we believe the company's sustainability work should be. The rating criteria are calibrated over time as our universe of analysed companies grows and we gain a larger group for comparison. Moreover, the idea is that the assessment should be based on each company's unique circumstances. For example, our requirements may vary depending on factors including market and company size.

Inadequate: The company's work fails to meet our expectations in the chosen area or is non-existent.

Adequate: We assess the company as meeting our basic expectations in the chosen area.

Strong: We assess the company as making strong efforts in the chosen area. This can be relative to sector colleagues or the regional or global market. The characteristics of a Strong rating are that our basic expectations are being met, along with good transparency, such as the reporting of relevant data, through demonstrated awareness of relevant risks and opportunities linked to sustainability and, preferably, that the company has concrete and tangible targets linked to these areas.

Very strong: This rating is generally given to companies that, in addition to the foregoing criteria, are also assessed as having particularly well integrated the relevant section in their operations and strategy. The rating can also be given to companies considered best-in-class (in a sector) or where the work or structure is considered "as good as it gets" (for example, an ownership structure that we do not believe could be any better).

CARBON

Measured in accordance with recommendations from the Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD). Weighted average of portfolio companies' direct (Scope 1) and indirect (Scope 2) emissions divided by their revenue, converted to the fund's currency.

CLIMATE TARGET - PARIS AGREEMENT (SCIENCE BASED TARGET)

Percentage of portfolio invested in companies with climate targets in line with the Paris Agreement, validated by Science Based Target initiative.

SUSTAINABILITY INDICATORS (SFDR - PRINCIPAL ADVERSE IMPACTS)

The data in the table is calculated according to the definitions in the SFDR regulation, which may differ from Carnegie Fonder's policies and methodologies otherwise. The data source is Bloomberg. Carnegie Fonder disclaims any responsibility for potential missing or incorrect data. For more details, please refer to the report on the principal adverse impacts on sustainability factors on the fund company's website.

MORE INFORMATION

For more information about THOR and Carnegie Fonder's work with the Carnegie Fonder Responsible Investment and Shareholder Engagement Policy, please visit our website (<https://www.carnegiefonder.se/hallbarhet/>). [Carnegie Fonder Sustainability](#)

CARNEGIE FONDER – VIRKELIG VERDI

Carnegie Fonder er et uavhengig fondsselskap som har skapt virkelig verdi siden 1988. Alle fond er aktivt og langsiktig forvaltet, basert på dyp finansiell analyse og moderne bærekraftsanalyse.

KONTAKTINFORMASJON

Besøksadresse: Regeringsgatan 56 Stockholm
Postadresse: Box 7828, 103 97 Stockholm Sverige
Hjemmeside: www.carnegiefonder.se
Telefon: +46 8 12 15 50 00